



DERVAL
En Loire-Atlantique

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°IV

4.1 REGLEMENT ECRIT

VERSION APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation en date du



Comment savoir ce qui est applicable ?

Le règlement est composé :

- du présent règlement littéral
- des documents graphiques.

Pour savoir quelles sont les règles applicables sur un secteur :

1/ faire un état des lieux réglementaire sur le document graphique (pièce n°4 et suivants du PLU)

> localiser la ou les parcelles concernées sur le document graphique et identifier **la ou les zones** dans lesquelles elle(s) se situe(nt)...

> ... mais aussi si elle(s) est (sont) concernée(s) par d'autres éléments en s'appuyant sur la légende du plan, comme :

- des **prescriptions éventuelles** (Espace boisé classé, emplacement réservé, etc.) sous forme de trames, de lignes ou point.
- la **présence éventuelle d'un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3 du PLU).

2/ prendre connaissance des règles applicables

En fonction de cet état des lieux, il faut ensuite **rechercher les règles correspondantes dans le présent règlement écrit**, à savoir :

- Les dispositions applicables à toutes les zones,
- Les dispositions applicables à la zone correspondante
- Et éventuellement les dispositions liées aux éventuelles prescriptions.

3/ consulter le cas échéant la ou les d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU)

Le cas échéant, doivent également être consultées, les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU) correspondant au secteur dans lequel s'inscrit la parcelle le cas échéant.

4/ consulter les Annexes (pièce n°5 du PLU)

D'autres plans figurent dans la pièce n°5 Annexes du dossier de PLU et peuvent avoir des effets sur la ou les parcelles concernée(s) :

- le **plan des servitudes dans les annexes du PLU** afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.
- les **plans en annexes du PLU** afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.

DISPOSITIONS GENERALES.....	5
CHAMP D'APPLICATION DU PLU.....	6
Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme	6
Délimitation en zones et secteurs	6
RAPPELS LÉGISLATIFS.....	7
Destinations et sous-destinations.....	7
Implantation par rapport aux limites séparatives	8
Reconstruction à l'identique.....	9
Adaptations mineures.....	9
Dérogations motivées.....	9
Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	10
Patrimoine archéologique.....	11
Route classée à grande circulation : RN137	12
DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	14
1. LEXIQUE	15
2. PRESCRIPTIONS REPÉRÉES AU DOCUMENT GRAPHIQUE ET RÈGLES ASSOCIÉES.....	20
Linéaire commercial.....	20
Prise en compte des routes départementales.....	20
Prise en compte du risque inondation.....	21
Éléments contribuant à la préservation de la trame verte et bleue et du paysage	23
Éléments contribuant à la préservation du patrimoine et du paysage rural repérées au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme.....	28
Emplacements réservés	33
Secteur faisant l'objet d'une oap	33
3. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	34
Stationnement (article 7 de chaque zone).....	34
Desserte par les voies (article 8 de chaque zone).....	36
Desserte par les réseaux (article 9 de chaque zone)	37
DISPOSITIONS APPLICABLES PAR ZONE.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua	42
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	43
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	44
Chapitre III - Equipement et réseaux	52
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub	53
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	54
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	55
Chapitre III - Equipement et réseaux	62
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uc	63
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	64
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	65
Chapitre III - Equipement et réseaux	70
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue	71
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	72
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	73
Chapitre III - Equipement et réseaux	76
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui	77
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	78
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	79
Chapitre III - Equipement et réseaux	84
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUh	85
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	86
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	87
Chapitre III - Equipement et réseaux	93
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Aue	94
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	95
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	96
Chapitre III - Equipement et réseaux	99
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU	100
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	101
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	102
Chapitre III - Equipement et réseaux	102
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A et ses secteurs	103
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	104
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	106
Chapitre III - Equipement et réseaux	111

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N et ses secteurs	
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	113
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	115
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	115
Chapitre III - Equipement et réseaux	121

ANNEXES..... 122

Annexe 1 - Liste des bâtiments situés en zone Agricole susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme.....	123
Annexe 2 - Liste des bâtiments d'intérêt patrimonial à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	137
Annexe 3 - Liste des espèces invasives et potentiellement invasives	171
Annexe 4 - Liste des essences locales privilégiées	174

1

DISPOSITIONS GENERALES

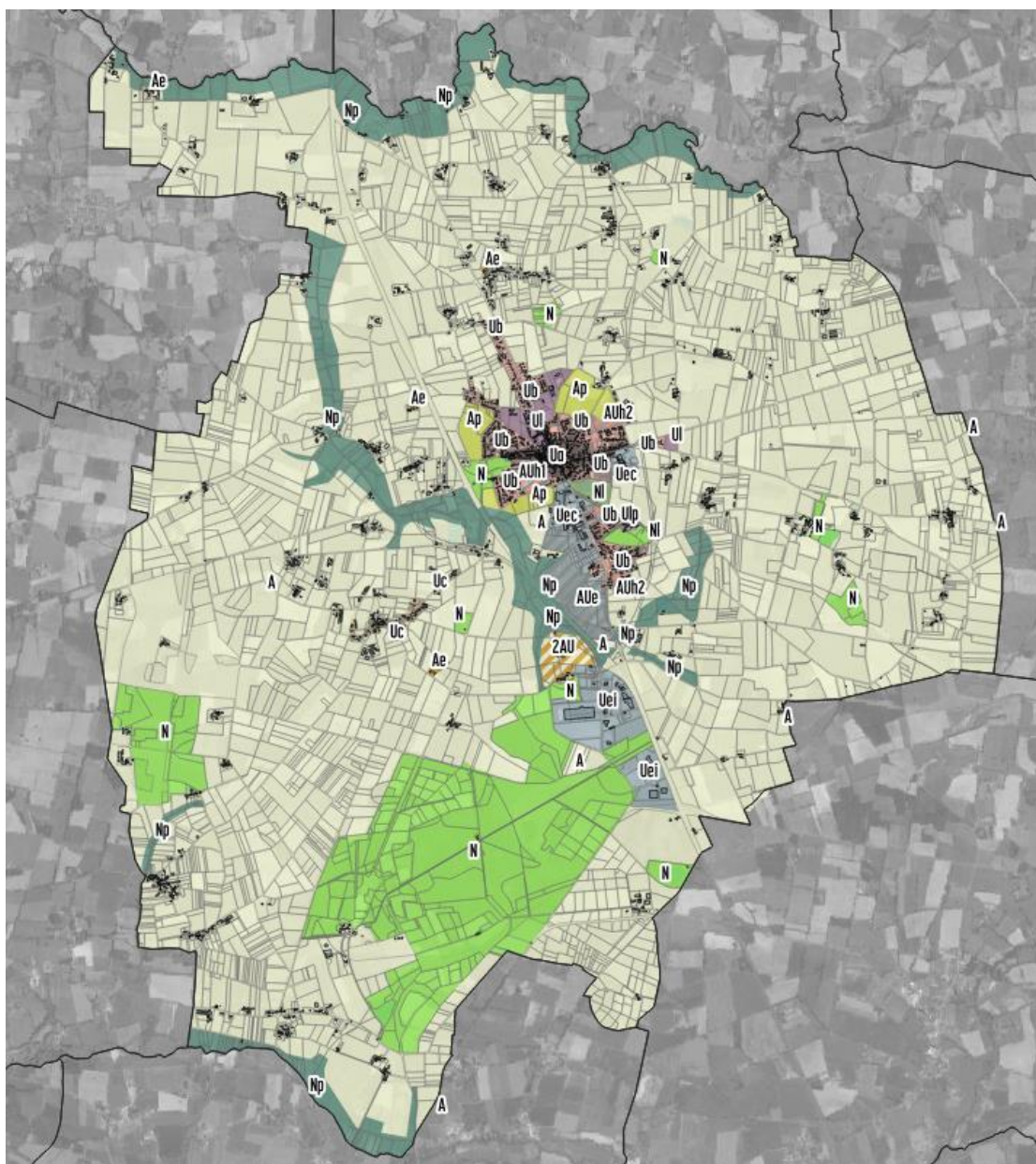
CHAMP D'APPLICATION DU PLU

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.

DELIMITATION EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire de la commune est divisé en zones urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle telles que définies ci-après. Certaines d'entre elles comportent des secteurs ou sous-secteurs.



RAPPELS LÉGISLATIFS

Sont ici rappelés des éléments législatifs et réglementaires s'appliquant de fait.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'article R.151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

Les articles 1 et 2 de chaque zone précisent les destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions et interdites. Ces dispositions sont résumées sur la première page du règlement de chaque zone sous la forme d'un tableau où, suivant que le pictogramme est colorisé, en monochrome ou barré, la sous-destination est respectivement autorisée, soumise à condition ou interdite.

Destinations	Sous-destinations :	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée...		
		... de fait	...sous conditions	... est interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			

Destinations	Sous-destinations :	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée...		
		... de fait	...sous conditions	... est interdite
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Il est précisé que les **locaux accessoires** (voir définition dans le *lexique*) sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il est rappelé qu'en **cas de changement de destination** d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création, y compris lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est pas nécessaire.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le code civil précise qu'un mur possédant une ouverture ne peut être édifié à moins de 1,90 mètre dans le cas d'une vue droite ou de 0,60 mètre dans le cas d'une vue oblique.

Article 678 du code civil : *On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.*

Article 679 du code civil : *On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.*

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones, ne peut être réalisée que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli. Sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, indépendamment du respect des articles du règlement de la zone.

La reconstruction à l'identique doit être refusée si des **servitudes d'utilité publique** (Plan de Prévention des Risques Naturels, de servitudes aéronautiques,...) ou des **prescriptions surfaciques** figurant aux documents graphiques du présent règlement (Espace Boisé Classé, Emplacement Réservé...) rendent inconstructible le terrain considéré.

Conditions propres au présent document d'urbanisme :

La reconstruction à l'identique doit néanmoins respecter les orientations d'aménagement et de programmation éventuelles.

Par ailleurs, si le terrain est soumis à des **servitudes liées à la protection du patrimoine**, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en site classé, en secteur archéologique et dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes**.

DEROGATIONS MOTIVEES

› Isolation, protection contre le rayonnement solaire et ombrières

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions achevées depuis plus de deux ans, **dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles autorisées**, afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

> Autres

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la **suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an**, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'**immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques**, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'**accessibilité des personnes handicapées** à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19, R 111-28 à R 111-30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.

Par ailleurs, se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'État », dans les Annexes, pièce n°5 du PLU,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,

- les dispositions du code de l'environnement issues de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2020 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, dont les secteurs affectés par le bruit sont reportés en Annexes, pièce n°5 du PLU,
- les règles d'urbanisme des lotissements créés depuis moins de 10 ans,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, et notamment ses titres II et III (articles R523-1, R523-4, R523-8, L522-4, L522-5, L531-14, ...)
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »
- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que

dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".

- l'article R.111-4 du code de l'urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques"*.
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : *"quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal"*.
- l'article L122-1 du code de l'environnement : *« les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R523-4, alinéa 5. »*

ROUTE CLASSEE A GRANDE CIRCULATION : RN137

En application des articles L111-6 et L111-8 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une **bande de 50 m de part et d'autre de l'axe de la RN137**.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

OUVRAGES DU RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

Pour les lignes HTB

- Que le PLU autorise la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension, dans les zones concernées, afin que nous puissions réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation de nos lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;
- Que la hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ;
- Que les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour les postes de transformation

- Que sont autorisées la construction / la mise en conformité de bâtiments techniques, équipements, clôtures de poste ou tout aménagement futur ;
- Que la hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions, clôture et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ;
- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux postes de transformation.

OUVRAGES DU RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT DE GAZ

Sont admis dans l'ensemble des zones définies ci-après, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussement inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

GRTgaz doit être informé de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'assiette des servitudes d'utilités publiques d'implantation et de passage des canalisations (I3) ou de maîtrise de l'urbanisation (I1).

1

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

1. LEXIQUE

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

L'accès à une voie publique ou privée est assuré, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Agglomération

La notion d'agglomération fait référence aux panneaux routiers d'entrée et de sortie d'agglomération, conditionnant les dispositions d'urbanisme du schéma routier départemental.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre la voie, qu'elle soit publique ou privée, ou l'emprise publique et les propriétés riveraines.

Annexe (Lexique national de l'urbanisme)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Attique

Niveau supérieur d'un édifice construit en retrait sur deux façades au moins, dont celle donnant sur une voie ou emprise publique. Il s'agit du dernier niveau placé au sommet d'une construction qui présente la hauteur d'un étage courant. Il est significativement moins étendu que les étages inférieurs et présente une autonomie de volume et d'aspect extérieur.

La définition est illustrée par les exemples suivants >

Bâtiment (Lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction (Lexique national de l'urbanisme)

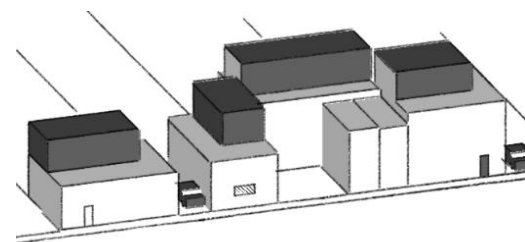
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Ces termes sont repris ci-après et sont complétés par d'autres définitions permettant la compréhension et l'application du présent règlement.

Lorsque la définition est directement issue du lexique national, son intitulé le précise.

À noter / Constituent des annexes : les piscines, garages, vérandas, abris de jardin... sous réserve qu'ils répondent aux critères inclus dans la définition (lien fonctionnel, éloignement restreint....)



Construction existante (Lexique national de l'urbanisme)

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à une construction existante une destination différente de celle qu'elle avait jusqu'alors (*voir détail des destinations et sous-destinations ci-avant*).

Précision PLU : Dans le cadre du présent règlement, certaines conditions peuvent s'appliquer aux changements de destination.

Emprise au sol (Lexique national de l'urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espaces libres

Les espaces libres sont ceux de l'unité foncière qui ne génèrent pas d'emprise au sol (ils ne sont ni bâtis, ni couverts) et ne sont pas occupés par des aires de stationnement et accès automobiles. Ils peuvent être aménagés (terrasses, d'aires de jeux, re rocailles, terrain de pétanque, de tennis....) et peuvent être en pleine terre ou imperméabilisés.

À noter / La notion de construction recouvre notamment **les constructions en surplomb** (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les **pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment**.

Extension (Lexique national de l'urbanisme)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade (Lexique national de l'urbanisme)

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Le nu des façades se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

Gabarit (Lexique national de l'urbanisme)

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

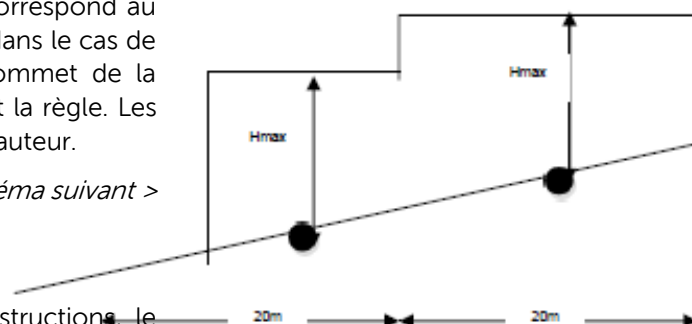
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence d'altitude entre son point le plus haut et un point de référence. Ce point de référence est la moyenne des cotes de terrain naturel situées aux angles de la construction projetée.

Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence sera mesuré par tronçon de 20 mètres de façade pour prendre en compte les pentes existantes.

La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique, au sommet de la toiture monopente, ... Les schémas ci-après illustrent la règle. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

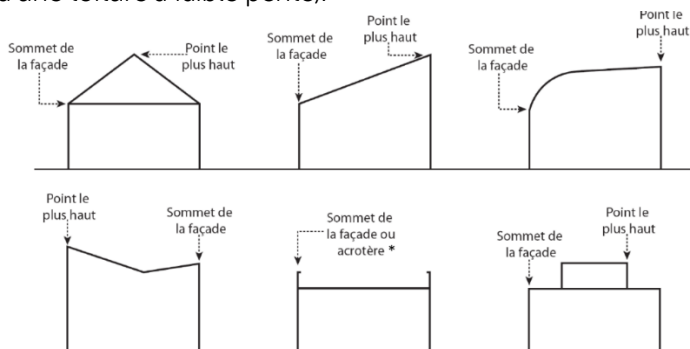
La définition est illustrée par le schéma suivant >



Hauteur au sommet de la façade

Afin d'encadrer plus finement les gabarits des constructions, le règlement définit de manière complémentaire à la hauteur au point le plus haut, une hauteur au sommet de la façade.

Celle-ci correspond à la mesure verticale, prise au nu de la façade (hors façade de pignon) entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou sommet de la saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente).



* Dans ce cas, le point de plus haut est égal au sommet de façade (ou acrotère)

La hauteur de façade ne prend pas en compte les lucarnes, à condition que la somme des largeurs de celles-ci n'excède pas plus des deux-tiers du linéaire de façade concernée.

Limites séparatives (Lexique national de l'urbanisme)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire (Lexique national de l'urbanisme)

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Précision PLU : Dans le cadre du présent règlement, certaines conditions s'appliquent aux locaux accessoires.

Pleine terre

Un espace libre est qualifié « de pleine terre » s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- il est perméable et végétalisé,
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface.

Retrait (ou recul) des constructions

Le retrait (ou recul) est la distance séparant le projet de construction des voies et emprises publiques et privées ou des limites séparatives, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

La notion de recul ou retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux rampes d'accès, ni aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...)

Unité foncière

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voies ou emprises publiques (Lexique national de l'urbanisme)

La **voie** s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, quel que soit son statut (publique ou privée), et qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'**emprise publique** correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

À titre d'exemple : Le garage constitue un local accessoire du local principal destiné à l'habitation.

Sa transformation en chambre constitue un changement d'affectation du local, et non un changement de destination.

Sa transformation en local professionnel peut constituer un changement de destination.

Envoyé en préfecture le 08/06/2022

Reçu en préfecture le 08/06/2022

Affiché le 08/06/2022



ID : 044-214400517-20220603-2022_6_3_040H-DE

2. PRESCRIPTIONS REPÉRÉES AU DOCUMENT GRAPHIQUE ET RÈGLES ASSOCIÉES

LINEAIRE COMMERCIAL

Le changement de destination des locaux relevant de la **destination commerces et activités de services** le long des linéaires repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, n'est autorisé que vers les sous-destinations suivantes : sous-**destinations artisanat et commerce de détail, restauration et activités de services** où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

PRISE EN COMPTE DES ROUTES DÉPARTEMENTALES

› Le long des voies du réseau structurant

RD775 (axe Redon - Châteaubriant) et projet de contournement de Derval

Hors agglomération :

- Toute **création d'accès est interdite** hors agglomération
- les constructions doivent respecter une **marge de recul de 35 mètres minimum** par rapport à l'axe de la voie.

› Le long des voies du réseau local

RD 44, RD 46, RD 124, RD 344, RD 537

Hors agglomération :

- Les créations d'accès sont **autorisées sous réserve** du respect des conditions de sécurité et de visibilité.
- les constructions doivent respecter une **marge de recul de 25 mètres minimum** par rapport à l'axe de la voie.

× **DANS TOUS LES CAS**

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Les changements de destination vers la destination habitation de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie départementale peut être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

Les bâtiments situés en bordure de routes départementales doivent présenter des conditions d'accès satisfaisantes et garantissant les distances de visibilité minimales.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Dans les zones inondables, il est fait application du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Loire-Bretagne.

En l'absence de relevé de d'altimétrie précis sur les plus hautes eaux connues, la cartographie issue de l'Atlas des Zones Inondables constituant la pièce 4.1.3 du règlement graphique, permet de localiser les zones inondables. Elle figure pour information au règlement graphique du Règlement.

Est interdite toute urbanisation nouvelle dans les zones inondables.

Par exception au principe d'interdiction énoncé précédemment, et sous réserve des autres règles en vigueur, sont autorisés dans cette zone :

- Les constructions, reconstruction après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- Les réparations ou reconstructions de biens sinistrés, démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de population, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- Les opérations de réhabilitation et de rénovation demeurent possibles sous réserve qu'elles favorisent une notable réduction de la vulnérabilité au risque inondation et intègrent la mise en sécurité des personnes. A ce titre des espaces refuges doivent être créés si le bâtiment n'en possède pas déjà et les niveaux de plancher doivent faire l'objet d'une surélévation si cela s'avère nécessaire ;
- Les annexes légères ;
- Les ouvrages, installation, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- Les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses) ;
- Les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau ;
- Les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

Est interdit tout remblais dans les zones inondables.

En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les régallages sans apports extérieurs ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau;
- en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise dans la zone.

ÉLÉMENTS CONTRIBUANT A LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET DU PAYSAGE

LA TRAME VERTE

ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Le règlement graphique délimite des espaces classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L113-1 à L113-7 et R113-1 à R113-14 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel, conformément au code de l'urbanisme (L113-1), ce classement :

- **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol** de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
- **et entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement** prévue aux articles L. 311-1 et 2 et R. 311-1 et 2 du Code Forestier.

Les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc. sont autorisés au sein de l'EBC à la double condition de :

- Être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public,
- Ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

AUTRES BOISEMENTS À PROTÉGER AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer l'un de ses éléments protégés au titre de l'article L 151-23 (Loi paysage) du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en application de l'article R421-23 h du Code de l'urbanisme. Néanmoins, les travaux suivants sont autorisés sans déclaration préalable de travaux et sans compensation :

- *L'abattage pour raisons de sécurité (arbre dépérissant, dangereux)*
- *Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ;*
- *Les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des végétaux*
- *Le recépage de bosquets ou bois (<4 ha) ou éclaircissage ou conduite en taillis permettant la régénération naturelle.*

Lorsqu'ils sont situés en zone U ou AU :

Sont concernés les boisements, les haies, talus et alignements d'arbres ainsi que les arbres isolés.

- **Aménagements autorisés**

Dans le cas où l'unité foncière est partiellement concernée par une protection, les constructions nouvelles, les installations, les aménagements, et extensions des constructions existantes sont implantés prioritairement en dehors de l'espace protégé.

Sous réserve de respecter la composition végétale d'ensemble du site (alignement d'arbres jardins paysagers, allées arbustives...), sont admises les annexes, extensions, nouvelles constructions, installations et aménagements à condition que le projet s'insère entre les arbres existants et qu'au sein de l'espace vert protégé, les espaces de pleine terre soient maintenus sur au moins 80% de leur surface à la date d'approbation du PLU.

- **Arbres à conserver**

Les arbres de haute tige inscrits dans les boisements, les haies, talus et alignements d'arbres ainsi que les arbres isolés repérés au règlement graphique doivent être maintenus.

Dans un rayon de 3 mètres autour du centre du tronc des arbres de haute tige, les constructions enterrées et les constructions nécessitant des fondations sont interdites.

Les abattages d'arbres sont toutefois admis lorsqu'ils sont justifiés par un projet de construction, annexe ou extension (dans les conditions définies ci-avant) par l'état sanitaire du végétal et sous réserve de compenser les arbres en qualité (essence et développement à terme) et quantité équivalentes.

Lorsqu'ils sont situés hors zone U et AU :

Afin de préserver le paysage bocager et les services écosystémiques rendus par celui-ci, tout porteur de projet doit systématiquement appliquer à son projet impactant un élément du bocage, la stratégie Éviter-réduire-compenser. Cette stratégie est portée par le SAGE Vilaine et inscrite dans la séquence ERC définie dans le Code de l'environnement pour chaque type d'entité paysagère identifié dans le règlement graphique du PLU, des clauses spécifiques sont détaillées ci-après.

- **Haies, talus et alignements d'arbres**

Toute suppression de talus, toute coupe à blanc (hors coupe de recépage permettant la régénération naturelle de la haie) et tout arrachage de haies bocagères ou d'alignements d'arbres devront être dûment motivés auprès de la commune et faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux déposée en Mairie. Les motivations pouvant faire l'objet d'un avis favorable sont :

- Un réaménagement parcellaire (sous réserve d'une étude par un groupe de travail désigné) ;

- Un projet de restructuration foncière (sous réserve d'une étude par un groupe de travail désigné) ;
- La construction d'un bâtiment (sous réserve d'une étude par un groupe de travail désigné) ;
- La création ou l'élargissement d'une entrée de champs n'excédant pas 10m ;

La modification d'un linéaire de haie ou d'un alignement d'arbres sera soumise à compensation. Le demandeur aura à sa charge de déplacer ou de reconstituer le linéaire avec un ratio de 1,5 m compensé pour 1 m détruit.

La compensation devra respecter à minima la qualité fonctionnelle de l'élément détruit (haie sur talus si c'est le cas, connectivité avec le maillage existant, essences bocagères...). Le linéaire compensé se situera préférentiellement à proximité de la zone concernée par les travaux en cas d'impossibilité avérée, le projet de compensation sera réalisé sur un autre secteur de la commune.

Les essences végétales replantées devront être similaires à celles présentes dans le linéaire détruit. Si le linéaire supprimé présente des essences végétales exotiques (Robinier faux-acacia, Laurier palme, etc.) ou résineuses, alors les essences replantées devront être des feuillus d'origine locale, de manière à garantir l'intégrité écologique du nouvel élément bocager. Une annexe donnant la liste des essences autorisées est jointe à ce règlement. La compensation sera obligatoirement plurispécifique.

L'arasement d'un talus nu sera également soumis à compensation mais moyennant un ratio compensatoire de 1 m de talus compensé pour 1 m détruit. La végétalisation du talus ainsi recréé est vivement encouragée.

Ces travaux compensatoires devront être effectués si possible pendant l'hiver précédant l'impact ou au plus tard 1 an après la suppression de l'élément concerné. La plantation sur un talus est vivement encouragée, lorsque cela est possible.

Il est également préconisé d'utiliser un paillage naturel pour les plantations afin de favoriser le développement des végétaux, de limiter la concurrence avec les adventices et d'éviter toutes pollutions des sols par le plastique.

Comme indiqué dans l'article L-671 du Code civil, la haie, le talus et l'alignement d'arbres devront se trouver à 2m à l'intérieur de la parcelle. Cela permet leur entretien sans compromettre leur qualité fonctionnelle, notamment le long des lignes électriques et téléphoniques.

Afin de prendre en compte la circulation du matériel agricole, aucune demande de compensation ne sera exigée pour la création d'accès ou l'élargissement d'entrées de champs existantes jusqu'à 10 m de large.

L'embellissement des sièges d'exploitation et les haies ornementales ne sont pas éligibles au titre de la compensation.

- **Bosquets et boisements**

Toute coupe rase non encadrée par un plan de gestion durable du boisement, autre que le recépage ou la conduite en taillis ou l'éclaircissage permettant la régénération naturelle, d'un bosquet ou d'un bois de surface inférieure à 4 hectares sera considérée comme une suppression d'une partie ou de la totalité de l'élément et devra faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en Mairie. Les motivations pouvant faire l'objet d'un avis favorable sont :

- Un réaménagement parcellaire (sous réserve d'une étude par un groupe de travail désigné) ;
- Un projet de restructuration foncière (sous réserve d'une étude par un groupe de travail désigné) ;
- La construction d'un bâtiment (sous réserve d'une étude par un groupe de travail désigné) ;

Le demandeur aura à sa charge de reconstituer à minima un boisement d'une surface identique à celle supprimée. Il est également possible de compenser le boisement supprimé par un équivalent en mètres linéaires. Un ratio de 1m de haie multi strate compensée pour 10m² de boisement détruit sera alors appliqué

La compensation devra avoir lieu sur le territoire communal, au plus proche du secteur impacté. Elle devra inclure à minima les mêmes essences que celles présentes dans le boisement défriché ou des essences bocagères d'origine locale. Dans le cas d'un boisement de résineux, la compensation par des essences de feuillus d'origine locale sera préférée. Une annexe donnant la liste des essences autorisées est jointe à ce règlement. La fonctionnalité du boisement compensatoire devra être équivalente ou supérieure au boisement défriché.

L'embellissement des sièges d'exploitation et les haies ornementales ne sont pas éligibles au titre de la compensation.

Par ailleurs, il est à noter que le défrichement des autres boisements soumis au régime forestier doit également faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services de la DDTM. En effet, un défrichement est une opération volontaire qui a pour effet de mettre fin à la destination forestière d'une parcelle. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. En Loire-Atlantique (hors communes littorales), tout défrichement dans un massif boisé d'une superficie supérieure à 4 ha est soumis à la procédure préalable définie à l'article L.311-1 du Code Forestier. D'autres réglementations peuvent s'appliquer en fonction du contexte (loi sur l'eau, espèces protégées, réglementation des boisements ...). Se renseigner donc auprès de la DDTM44.

- **Arbres isolés**

Toute suppression d'un arbre isolé (hors coupe de recépage et abatage pour des raisons de sécurité), identifié au titre de l'article 151-23 du Code de l'urbanisme, devra faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux déposée en Mairie. Les motivations pouvant faire l'objet d'un avis favorable sont :

- Un réaménagement parcellaire (sous réserve d'une étude par un groupe de travail désigné) ;

- Un projet de restructuration foncière (sous réserve d'une étude par un groupe de travail désigné) ;
- La construction d'un bâtiment (sous réserve d'une étude par un groupe de travail désigné) ;
- La suppression d'un arbre facilitant l'exploitation agricole de la parcelle ;

Une compensation de 2 arbres replantés pour 1 arbre isolé détruit sera appliquée. Il est également possible de compenser l'arbre supprimé par un équivalent en mètres linéaires. Un ratio de 10m de haie compensée pour 1 arbre isolé détruit sera alors demandée.

L'embellissement des sièges d'exploitation et les haies ornementales ne sont pas éligibles au titre de la compensation.

LA TRAME BLEUE

COURS D'EAU ET AXES DE RUISSELLEMENT À PROTÉGER

Les cours d'eau et axes de ruissellement identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur l'axe et ses berges.

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol doivent respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et les berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, en particulier au niveau des lagunages et bassins liés aux stations d'épuration.

PRÉSERVATION DES ZONES HUMIDES

Les secteurs identifiés comme « zone humide » sont repérés au règlement graphique et font l'objet d'une préservation spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Le caractère humide de la zone doit être conservé.

Y sont donc interdites toutes les constructions et occupations du sol*, à l'exception :

- des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- d'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide.

*** Sont notamment interdits :**

- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Par dérogation à la règle ci-dessus, les projets justifiant d'un intérêt général ne pouvant être évités et ayant pour conséquence de remettre en question le caractère humide d'une zone humide ou portion de zone humide devront être compensés dans un rapport « 1 pour 2 » à proximité du site. C'est-à-dire que chaque 1 m² supprimé nécessite la création de 2 m² de zone humide à proximité.

ÉLÉMENTS CONTRIBUANT A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE RURAL REPEREES AU TITRE DU L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

BÂTIMENT PATRIMONIAL À PROTÉGER

Le règlement graphique identifie et localise des immeubles bâtis à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Sont définies ci-dessous les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Démolition

La démolition des constructions est interdite, sauf en ce qui concerne :

- des stratifications historiques parasites altérant l'image cohérente de l'ensemble bâti
- des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité et de salubrité.

Travaux sur l'existant et extensions

Les travaux doivent :

- respecter les éléments structurants de la morphologie des bâtiments : structure, implantation et volumétrie des constructions, formes de toitures, éléments spécifiques (porches, décor extérieur...) ;
- s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de la forme, de l'aspect, des dimensions, des matériaux d'origine des façades, et des toitures ; respect de l'harmonie de la composition des façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ;
- maintenir les éléments de décors, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.

Les installations techniques sont traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment

Les menuiseries ou ferronneries respectent au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine (ou ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que le dit élément).

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Les volets persiennés en bois ou en métal, battants ou repliables en tableau sont à privilégier.

Les éléments décoratifs de façade, les impostes, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou remplacés à l'identique.

Constructions nouvelles sur l'unité foncière

Les constructions nouvelles contiguës ou ajoutées au bâtiment patrimonial doivent s'harmoniser en termes d'implantation, de volumétrie et de hauteur à celui-ci, tout en préservant son rôle de marqueur (l'architecture existante doit rester dominante) sur l'unité foncière.

Énergies renouvelables

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'intégrer à l'architecture du bâtiment. Elles sont de préférence positionnées au sol, ou sur les toitures et façades les moins visibles depuis l'espace public.

En cas de positionnement en toiture, les dispositifs sont de géométrie simple et s'implantent de manière à s'inscrire dans les lignes de force architecturale de la construction (symétrie par exemple).

Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modification d'aspect de la construction, de sa modénature et de son décor.

PETIT PATRIMOINE À PROTÉGER

Démolition

La démolition des constructions est interdite, sauf en ce qui concerne des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité et de salubrité.

Restauration

Leur restauration est établie en assurant le caractère patrimonial et en permettant leur valorisation.

CLÔTURE D'INTÉRÊT À PROTÉGER

Ces clôtures doivent être préservées ou restaurées dans leur état et leur composition d'origine (proportions, dispositifs...). Il en est de même en cas de démolition, autorisée pour des travaux d'élargissement de voirie ou de mise en sécurité.

La création de portail ou de portillon pourra être autorisée sous les conditions suivantes :

- il est autorisé la **création de deux nouveaux accès par unité foncière**. Les accès sont encadrés par des dispositifs de maçonnerie appropriés au type de clôture.
- les **largeurs d'accès** ne pourront excéder : **3,50 m** pour les **portails**, **1,2 m** pour les **portillons**.

Dans le cas de murs donnant sur des espaces publics ouvert, des travaux d'ouvertures ou d'abaissement des murs protégés sont possible sous réserve de conserver des murets de hauteur supérieure ou égale à 0,6 mètre.

Être accompagné dans son projet architectural ?

44

c|a.u.e

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

Des ressources sont disponibles sur le site :

<https://www.renoversamaison44.fr/>

***Vous pouvez rencontrer gratuitement un architecte-paysagiste en
prenant rendez-vous avec le :***

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Loire-Atlantique (CAUE)

2 boulevard de l'Estuaire CS 56215 44262 NANTES cedex 2

Tél : 02 40 20 20 44



FICHE TECHNIQUE N°1

PROTECTION DES MURS ANCIENS
CONTRE L'HUMIDITÉ



FICHE TECHNIQUE N°2

ENTRETIEN / RESTAURATION DES
MAÇONNERIES EN MOELLONS



FICHE TECHNIQUE N°3

RÉFECTION DES ENDUITS DE FAÇADE



FICHE TECHNIQUE N°4

RESTAURATION DES MAÇONNERIES EN
PIERRE



FICHE TECHNIQUE N°5

CORNICHES, ENCADREMENTS ET
DÉCORS EN PIERRE



FICHE TECHNIQUE N°6

DÉCORS, ENCADREMENTS EN TERRE
CUITE



FICHE TECHNIQUE N°7

LES TOITURES EN TUILLES



FICHE TECHNIQUE N°8

LES TOITURES EN ARDOISE



FICHE TECHNIQUE N°9

LES TOITURES EN CHAUME



FICHE TECHNIQUE N°10

LES SOUCHES DE CHEMINÉES



FICHE TECHNIQUE N°11

LES LUCARNES ET FENÊTRES DE TOIT



FICHE TECHNIQUE N°12

LOGGIAS, BALCONS, BOIS DE
CHARPENTE APPARENTS



FICHE TECHNIQUE N°13

LES FERRONNERIES



FICHE TECHNIQUE N°14

LES PORTES, LES FENÊTRES ET LES
VOLETS EXTÉRIEURS



FICHE TECHNIQUE N°15

LES COULEURS DES FAÇADES



FICHE TECHNIQUE N°16

LES CLÔTURES, MURS, PORTAILS ET
GRILLES

EMPLACEMENTS RESERVES

Le règlement délimite des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, ou encore en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Le règlement graphique identifie les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro.

Un tableau récapitulatif des emplacements réservés est inscrit sur le règlement graphique. Il précise leur superficie, leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Est interdite toute occupation ou utilisation du sol ayant pour effet de compromettre la réalisation du projet ayant motivé l'emplacement réservé.

SECTEUR FAISANT L'OBJET D'UNE OAP

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sont repérés aux documents graphiques les secteurs de projets faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.

La pièce n°3 (OAP) du dossier de PLU précise les dispositions qui, en sus du règlement, y sont plus spécifiquement applicables.

3. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

STATIONNEMENT (ARTICLE 7 DE CHAQUE ZONE)

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il respecte les normes minimales exigées en matière de stationnement automobile et de stationnement sécurisé des vélos.

› EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS

La possibilité de stationnement sécurisé des vélos doit être prévue par les projets suivants :

- Ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, à raison de 0,75m² par tranche commencée de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 3m². Tous les logements d'une opération ont accès à au moins un local (collectif, ou individuel).
- Bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, à raison de 1,5 % de la surface de plancher affectée aux bureaux.

L'espace destiné au stationnement des vélos peut être intégré au bâtiment ou réalisé à l'extérieur du bâtiment. Il peut être réparti en plusieurs emplacements. Il est dans tous les cas couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les locaux doivent être clos avec des points d'attache ancrés dans le bâtiment, y compris si l'accès se fait par un parking collectif semi-enterré ou enterré, ou autre partie commune.

› EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

× RÈGLES GÉNÉRALES

Objectifs à respecter

Le nombre de places de stationnement minimal est dans chaque règlement de zone.

Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 300 mètres du premier et le constructeur devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places (au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses

obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Application de la règle

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de **2,5 x 5 mètres pour une place de stationnement**, auxquels s'ajoutent les voies d'accès et de circulation nécessaires au parking, qui doivent être correctement dimensionnées.

Surfaces dédiées au stationnement

Dans le cas de constructions neuves de 4 logements et plus, au moins la moitié de la surface dédiée aux places de stationnement doit être intégrée à la construction (garage sous-terrain ou au rez de chaussée de la construction), et/ou être traitée en partie en surface perméable.

× RÈGLES SELON LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Voir les dispositions propres à chacune des zones.

Lorsque le nombre de places à réaliser est à préciser « selon les besoins du projet », le projet doit prévoir des espaces de stationnement de nature et de taille cohérente avec son importance et sa fréquentation.

Lorsqu'une construction présente des locaux répondant à des sous-destinations différentes (hors locaux accessoires), les obligations sont calculées pour chaque local et se cumulent.

Cas particuliers :



Le programme comporte des logements locatifs avec prêts aidés par l'État :

- . dans le cas de logement locatif avec prêts aidés par l'État, il n'est exigé qu'1 place par logement (article L 151-35 du CU), quel que soit le nombre de ces logements.
- . dans le cas d'un programme mixte, intégrant des logements locatifs avec prêts aidés par l'État et d'autres logements ne relevant pas de cette catégorie, la règle s'appliquant dès le 3ème logement créé (+1 place par tranche entamée de 2 logements) ne s'applique pas à la partie de programme intégrant des logements locatifs avec prêts aidés par l'État.

DESSERTE PAR LES VOIES (ARTICLE 8 DE CHAQUE ZONE)

ACCÈS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toute autorisation peut être refusée :

- sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- et/ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accès direct est interdit sur la RN137. L'accès sur les voies départementales peut faire l'objet de prescriptions spécifiques (*voir § Prise en compte des routes nationales et départementales*).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse desservant plusieurs logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et si nécessaire à ceux des services publics d'opérer aisément un demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Les voies créées ou modifiées doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

DESSERTE PAR LES RESEAUX (ARTICLE 9 DE CHAQUE ZONE)

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Tout aménagement ou construction qui, par sa destination, requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable peut s'y raccorder.

À défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet doit être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui doit alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur

ASSAINISSEMENT - EAUX USÉES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction doit alors être implantée de façon à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur public.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES ASSIMILÉES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques a le droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Ces constructions ou installations nouvelles doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de façon à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

DÉFINITION DES ACTIVITÉS IMPLIQUANT DES UTILISATIONS DE L'EAU ASSIMILABLES AUX UTILISATIONS À DES FINS DOMESTIQUES

Annexe 1 de l'Arrêté du 21 décembre 2007 relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte :

« Les personnes abonnées au service d'eau potable ou disposant d'un forage pour leur alimentation en eau dont les activités impliquent des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations de l'eau à des fins domestiques sont celles dont les locaux où a lieu la livraison d'eau permettent l'exercice des activités suivantes :

— des activités de commerce de détail, c'est-à-dire de vente au public de biens neufs ou d'occasion essentiellement destinés à la consommation des particuliers ou des ménages ;

— des activités de services contribuant aux soins d'hygiène des personnes, laveries automatiques, nettoyage à sec de vêtements, coiffure, établissements de bains-douches ;

— des activités d'hôtellerie, résidences de tourisme, camping et caravanage, parcs résidentiels de loisirs, centres de soins médicaux ou sociaux pour de courts ou de longs séjours, congrégations religieuses, hébergement de militaires, hébergement d'étudiants ou de travailleurs pour de longs séjours, centres pénitenciers ;

— des activités de services et d'administration pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement des besoins visés à l'article R. 213-48-1 du code de l'environnement :

- activités de restauration, qu'il s'agisse de restaurants traditionnels, de self-services ou d'établissements proposant des plats à emporter ;
- activités d'édition à l'exclusion de la réalisation des supports ;
- activités de production de films cinématographiques, de vidéo et de programmes de télévision, d'enregistrement sonore et d'édition musicale, de production et de diffusion de radio et de télévision, de télédiffusion, de traitement, d'hébergement et de recherche de données ;
- activités de programmation et de conseil en informatique et autres services professionnels et techniques de nature informatique ;
- activités administratives et financières de commerce de gros, de poste et de courrier, de services financiers et d'assurances, de services de caisses de retraite, de services juridiques et comptables, activités immobilières ;
- activités de sièges sociaux ;
- activités de services au public ou aux industries comme les activités d'architecture et d'ingénierie, activités de contrôle et d'analyses techniques, activités de publicité et d'études de marché, activités de fournitures de contrats de location et de location bail, activités de service dans le domaine de l'emploi, activités des agences de voyage et des services de réservation ;
- activités d'enseignement ;
- activités de services d'action sociale, d'administrations publiques et de sécurité sociale, ainsi que les activités administratives d'organisations associatives et d'organisations ou d'organismes extraterritoriaux ;
- activités pour la santé humaine, à l'exclusion des hôpitaux généraux et spécialisés en médecine ou chirurgie ;
- activités de services en matière de culture et de divertissement, y compris les bibliothèques, archives, musées et autres activités culturelles ;
- activités d'exploitation d'installations de jeux de hasard ;
- activités sportives, récréatives et de loisirs ;
- activités des locaux permettant l'accueil de voyageurs. »

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, FIBRE OPTIQUE, ETC.)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

2

DISPOSITIONS APPLICABLES PAR ZONE

[Extrait du rapport de présentation]

UE

Définition

La zone UE correspond aux **espaces urbanisés à vocation d'activités**. Leur vocation doit pouvoir être pérennisée tout en tenant compte de leur situation et de la proximité immédiate de quartiers résidentiels ou d'espaces naturels. Il s'agit de garantir les conditions de maintien d'un profil d'emplois diversifiés.

La zone UE comprend plusieurs secteurs qui se distinguent par leur vocation dominante et par les volumes autorisés :

. le **secteur UEc** correspondant à la zone commerciale d'entrée de ville sur la route de Châteaubriant qui accueille déjà un supermarché et des fonctions de commerces / services qui bénéficient à l'ensemble du bassin de vie ainsi qu'à la zone artisanale mixte du Champ Jubin qui possède une vocation d'accueil d'entreprises artisanales et de grands commerces à destination de professionnels ou spécialisés (jardinerie, matériaux...).

Secteur mixte entre artisanat et commerce, la qui a vocation à être maintenue comme tel en garantissant notamment aux commerces en place des conditions d'évolution tout en n'amplifiant pas la concurrence avec les commerces de proximité du cœur de ville. Il s'agit aussi d'optimiser l'usage de ces terrains déjà artificialisés en autorisant de nouvelles fonctions qui pourraient prolonger le cœur de bourg et optimiser les occupations de l'espace du site.

. le **secteur UEi** correspondant aux parcs d'activités des Échos et du Mortier qui accueillent à la fois des grandes entreprises logistiques et industrielles, mais aussi des activités diverses qui ne trouvent pas place dans le tissu résidentiel.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											
					Interdit en UEi						

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UE1 ET UE2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

× RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La sous-destination suivante :			en UEc	en UEi
Exploitation agricole	est	interdite	interdite	interdite
Exploitation forestière	est	interdite	interdite	interdite
Logement	est	interdite	interdite	interdite
Hébergement	est	interdite	interdite	interdite
Artisanat et commerce de détail (*)	est	autorisée*	interdite	interdite
Restauration	est	autorisée	autorisée	autorisée
Commerce de gros	est	autorisée	autorisée	autorisée
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	est	autorisée	autorisée	autorisée
Cinéma	est	autorisée	autorisée	autorisée
Hôtels	est	autorisée	autorisée	autorisée
Autres hébergements touristiques	est	interdite	interdite	interdite
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	est	autorisée	autorisée	autorisée
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	est	autorisée	autorisée	autorisée
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	est	interdite	interdite	interdite
Salles d'art et de spectacles	est	interdite	interdite	interdite
Équipements sportifs	est	interdite	interdite	interdite
Autres équipements recevant du public	est	interdite	interdite	interdite
Industrie	est	autorisée	autorisée	autorisée
Entrepôt	est	autorisée	autorisée	autorisée
Bureau	est	autorisée	autorisée	autorisée
Centre de congrès et d'exposition	est	autorisée	autorisée	autorisée

* Ces sous-destinations ne sont autorisées que sous réserve de répondre aux conditions suivantes :

- Artisanat et commerce de détail : de plus de 300 m² d'emprise au sol,

× CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'aménagements et d'extension(s).

Celles relevant de sous-destinations interdites dans la zone peuvent faire l'objet d'aménagements et d'extension(s) à hauteur de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante la date d'approbation du PLU.

× CHANGEMENT DE DESTINATION

Les changements de destinations sont soumis aux mêmes règles que les constructions nouvelles.

> AUTRES ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DU SOLS

Sont interdits :

- . Les carrières
- . Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis
- . Les habitations légères de loisirs
- . La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs
- . Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- . Les éoliennes de plus de 9 mètres au point le plus haut.

Ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- . Les **affouillements et exhaussements des sols**, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Les activités, usages et affectations des sols non évoqués ci-dessus sont autorisés de fait.

ARTICLE UE3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATIONS

> CAS GÉNÉRAL

× PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES, À MODIFIER OU À CRÉER

Les constructions s'implantent en **retrait d'au moins 3 mètres**.

× PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions s'implantent **en limite ou en retrait des limites séparatives**.

En cas de retrait, la distance de retrait est d'**au moins 1 mètre**.

× PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES OUVRANT SUR DES ZONES A OU N

Les constructions doivent dans tous les cas respecter une **distance de retrait de 5 mètres minimum** de la limite des zones A et N.

HAUTEUR

› CAS GÉNÉRAL

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

UEc **12 mètres** au point le plus haut

UEi **25 mètres** au point le plus haut

En UEi, cette hauteur peut être majorée pour des constructions et installations spécifiques liés à l'usage et aux process industriels (de type cheminées, tour de séchage...), **dans la limite de 40 mètres maximum.**

› EXTENSIONS

Les extensions qui s'inscrivent au droit d'une construction existante dont la hauteur serait supérieure à la règle générale ci-dessus, les extensions peuvent s'inscrire dans une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction existante.

ARTICLE UE5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain et s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

› Simplicité et proportions de leurs volumes

✕ VOLUMES

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire.

Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes peut être à moduler par des décrochements ou des jeux de volume et de hauteur différents.

✕ OUVRAGES TECHNIQUES type édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres

Ils doivent être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public doit être réduite. Ils doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves.

› Qualité des matériaux, harmonie des couleurs et tenue générale

L'harmonie des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades visibles depuis la rue ou l'espace public.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) sont recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction, notamment le paysage de la rue dans laquelle la construction s'inscrit.

› Façades

✕ FAÇADE TOURNÉE VERS UNE LIMITE SÉPARATIVE À L'INTERFACE AVEC UNE ZONE UA, UB OU AUH

Une façade orientée vers la limite séparative et située à moins de 10 mètres doit être aveugle ou ne comporter que des vitrages fixes en partie haute. Aucun équipement générateur de bruit, d'odeurs ou de risques technologiques ne doit être orienté vers cette limite.

✕ FAÇADE TOURNÉE VERS UNE LIMITE SÉPARATIVE À L'INTERFACE AVEC UNE ZONE A OU N

Les ouvertures et équipements générateurs de bruit, d'odeurs et/ou de risques technologiques ne peuvent être orientés vers cette limite qu'à condition de limiter leurs impacts paysagers et environnementaux éventuels, par exemple par une haie bocagère ou des arbres de haute tige.

› Espaces extérieurs affectés au stockage

Les stockages et équipements techniques non intégrés dans le bâtiment doivent être :

- Masqués depuis la voie par un traitement paysager ou architectural adapté.
- Situés à plus de 1 mètre compté à partir de la voie ou l'emprise publique.

Dans tous les cas, les espaces extérieurs affectés au stockage doivent être localisés de manière à limiter leur perceptibilité depuis les espaces publics par des usagers extérieurs au parc d'activités. Ils sont accompagnés des dispositifs architecturaux et/ou paysagers nécessaires pour limiter cette perceptibilité.

Quand ils participent de l'effet vitrine de l'activité et se destinent à être vus du plus grand nombre, ils sont accompagnés des dispositifs architecturaux et/ou paysagers favorisant leur intégration dans le paysage environnant.



PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET DE LA RURALITÉ

Tout projet concernant un élément identifié au titre du L151-19 comme participant à la préservation du patrimoine et de la ruralité devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « **dispositions applicables à toutes les zones** ».

CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont de manière privilégiée **associées à des plantations d'essences locales diversifiées**, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

En cas d'interface non bâtie à l'alignement, celle-ci est traitée :

- soit **en maintenant un espace ouvert avec un traitement de sol (minéral ou végétal) marquant l'alignement**,
- soit **en assurant une continuité par une clôture** qui peut s'implanter en retrait de la voie, au droit du bâtiment.

› CAS GÉNÉRAL

Les clôtures quand elles existent sont **doublées de haies vives** et doivent être constituées par :

- **un grillage ou une grille de teinte sombre, d'une hauteur maximale de 2 mètres**,
- **ou un muret, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses**, le tout correspondant à une **hauteur maximale de 1,80 m** et qui répond aux caractéristiques suivantes :

- le muret est réalisé **en pierres apparentes**, selon les techniques traditionnelles, **ou en maçonnerie enduite**. Il est d'une hauteur maximale de 1,0 m.
- s'il est surmonté :
 - . la **hauteur du muret** représente un tiers ou la moitié de la hauteur totale de la clôture.
 - . la **grille** est de forme simple et de teinte sombre.

> AUTRES CAS

Les dispositifs peuvent être adaptés si les constructions exigent des dispositifs particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement.

ARTICLE UE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Sans objet.



PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



voir en annexe du présent document

Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent choisies notamment dans la **liste figurant en annexe**.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont la **liste figure en annexe** du présent règlement, **est interdite**.

Les **aires de stationnement de plus de 4 emplacements automobiles non couvertes** sont plantées à raison d'un **arbre par tranche entamée de 4 places**.



ARTICLE UE7 : STATIONNEMENT

Le stationnement est prévu selon les besoins du projet.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX



ARTICLE UE8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».



ARTICLE UE9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

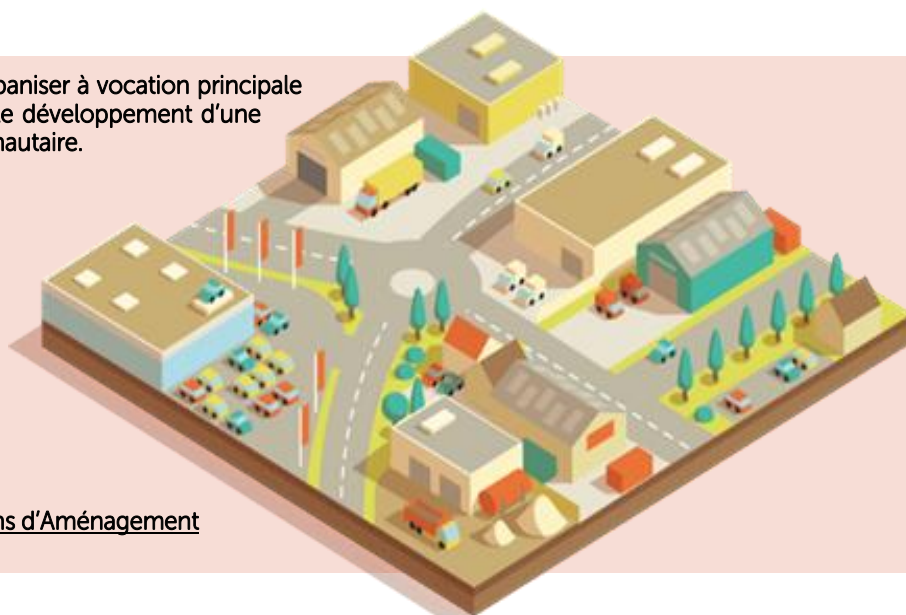
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

[Extrait du rapport de présentation]

AUe

Définition

La zone AUe correspond à des espaces à urbaniser à vocation principale d'activités économiques. Elle vise à assurer le développement d'une offre foncière économique d'intérêt communautaire.



Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination											

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AUE1 ET AUE2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

× RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La sous-destination suivante :		en AUE
Exploitation agricole	est	interdite
Exploitation forestière	est	interdite
Logement	est	interdite
Hébergement	est	interdite
Artisanat et commerce de détail	est	interdite
Restauration	est	autorisée
Commerce de gros	est	autorisée
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	est	autorisée
Cinéma	est	autorisée
Hôtels	est	autorisée
Autres hébergements touristiques	est	interdite
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	est	autorisée
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	est	autorisée
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	est	interdite
Salles d'art et de spectacles	est	interdite
Équipements sportifs	est	interdite
Autres équipements recevant du public	est	interdite
Industrie	est	autorisée
Entrepôt	est	autorisée
Bureau	est	autorisée
Centre de congrès et d'exposition	est	autorisée

× CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'aménagements et d'extension(s).

Celles relevant de sous-destinations interdites dans la zone peuvent faire l'objet d'aménagements et d'extension(s) à hauteur de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante la date d'approbation du PLU.

× CHANGEMENT DE DESTINATION

Les changements de destinations sont soumis aux mêmes règles que les constructions nouvelles.

> AUTRES ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DU SOLS

Sont interdits :

- . Les carrières
- . Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis
- . Les habitations légères de loisirs
- . La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs
- . Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- . Les éoliennes de plus de 9 mètres au point le plus haut.

Ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- . Les **affouillements et exhaussements des sols**, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Les activités, usages et affectations des sols non évoqués ci-dessus sont autorisés de fait.

ARTICLE AUE3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUE4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour les reculs relatifs aux voies départementales, les modalités d'application du présent article sont complétées par le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

IMPLANTATIONS

> CAS GÉNÉRAL

× PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES, À MODIFIER OU À CRÉER

Les constructions s'implantent en **retrait d'au moins 3 mètres**.

× PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions s'implantent **en limite ou en retrait des limites séparatives**.

En cas de retrait, la distance de retrait est d'**au moins 1 mètre**.

× PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES OUVRANT SUR DES ZONES A OU N

Les constructions doivent dans tous les cas respecter une **distance de retrait de 5 mètres minimum** de la limite des zones A et N.

HAUTEUR

› CAS GÉNÉRAL

La hauteur maximale des constructions est limitée à **25 mètres** au point le plus haut

Cette hauteur peut être majorée pour des constructions et installations spécifiques liés à l'usage et aux process industriels (de type cheminées, tour de séchage...), **dans la limite de 40 mètres maximum**.

› EXTENSIONS

Les extensions qui s'inscrivent au droit d'une construction existante dont la hauteur serait supérieure à la règle générale ci-dessus, les extensions peuvent s'inscrire dans une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction existante.

ARTICLE AUE5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain et s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

› Simplicité et proportions de leurs volumes

× **VOLUMES**

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire.

Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes peut être à moduler par des décrochements ou des jeux de volume et de hauteur différents.

× **OUVRAGES TECHNIQUES type édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres**

Ils doivent être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public doit être réduite. Ils doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves.

› Qualité des matériaux, harmonie des couleurs et tenue générale

L'harmonie des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades visibles depuis la rue ou l'espace public.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) sont recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction, notamment le paysage de la rue dans laquelle la construction s'inscrit.

› Façades

✕ FAÇADE TOURNÉE VERS UNE LIMITE SÉPARATIVE À L'INTERFACE AVEC UNE ZONE UA, UB OU AUH

Une façade orientée vers la limite séparative et située à moins de 10 mètres doit être aveugle ou ne comporter que des vitrages fixes en partie haute. Aucun équipement générateur de bruit, d'odeurs ou de risques technologiques ne doit être orienté vers cette limite.

✕ FAÇADE TOURNÉE VERS UNE LIMITE SÉPARATIVE À L'INTERFACE AVEC UNE ZONE A OU N

Les ouvertures et équipements générateurs de bruit, d'odeurs et/ou de risques technologiques ne peuvent être orientés vers cette limite qu'à condition de limiter leurs impacts paysagers et environnementaux éventuels, par exemple par une haie bocagère ou des arbres de haute tige.

› Espaces extérieurs affectés au stockage

Les stockages et équipements techniques non intégrés dans le bâtiment doivent être :

- Masqués depuis la voie par un traitement paysager ou architectural adapté.
- Situés à plus de 1 mètre compté à partir de la voie ou l'emprise publique.

Dans tous les cas, les espaces extérieurs affectés au stockage doivent être localisés de manière à limiter leur perceptibilité depuis les espaces publics par des usagers extérieurs au parc d'activités. Ils sont accompagnés des dispositifs architecturaux et/ou paysagers nécessaires pour limiter cette perceptibilité.

Quand ils participent de l'effet vitrine de l'activité et se destinent à être vus du plus grand nombre, ils sont accompagnés des dispositifs architecturaux et/ou paysagers favorisant leur intégration dans le paysage environnant.



PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET DE LA RURALITÉ

Tout projet concernant un élément identifié au titre du L151-19 comme participant à la préservation du patrimoine et de la ruralité devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « **dispositions applicables à toutes les zones** ».

CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont de manière privilégiée **associées à des plantations d'essences locales diversifiées**, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

En cas d'interface non bâtie à l'alignement, celle-ci est traitée :

- soit **en maintenant un espace ouvert avec un traitement de sol (minéral ou végétal) marquant l'alignement**,
- soit **en assurant une continuité par une clôture** qui peut s'implanter en retrait de la voie, au droit du bâtiment.

› CAS GÉNÉRAL

Les clôtures quand elles existent sont **doublées de haies vives** et doivent être constituées par :

- **un grillage ou une grille de teinte sombre, d'une hauteur maximale de 2 mètres**,
- **ou un muret, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses**, le tout correspondant à une **hauteur maximale de 1,80 m** et qui répond aux caractéristiques suivantes :

- le muret est réalisé **en pierres apparentes**, selon les techniques traditionnelles, **ou en maçonnerie enduite**. Il est d'une hauteur maximale de 1,0 m.
- s'il est surmonté :
 - . la **hauteur du muret** représente un tiers ou la moitié de la hauteur totale de la clôture.
 - . la **grille** est de forme simple et de teinte sombre.

> AUTRES CAS

Les dispositifs peuvent être adaptés si les constructions exigent des dispositifs particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement.

ARTICLE AUE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Sans objet.



PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



voir en annexe du présent document

Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent choisies notamment dans la **liste figurant en annexe**.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont la **liste figure en annexe** du présent règlement, **est interdite**.

Les **aires de stationnement de plus de 4 emplacements automobiles non couvertes** sont plantées à raison d'un **arbre par tranche entamée de 4 places**.



ARTICLE AUE7 : STATIONNEMENT

Le stationnement est prévu selon les besoins du projet.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX



ARTICLE AUE8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».



ARTICLE AUE9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

ANNEXES

Annexe 1 - Liste des bâtiments situés en zone Agricole susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme

Rappel : Le PLU peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ont fait l'objet d'un classement les bâtiments dont les fondations en pierre ne sont pas en ruine, qui disposent de réseaux existants et qui sont situées à plus de 100m des bâtiments d'élevage.

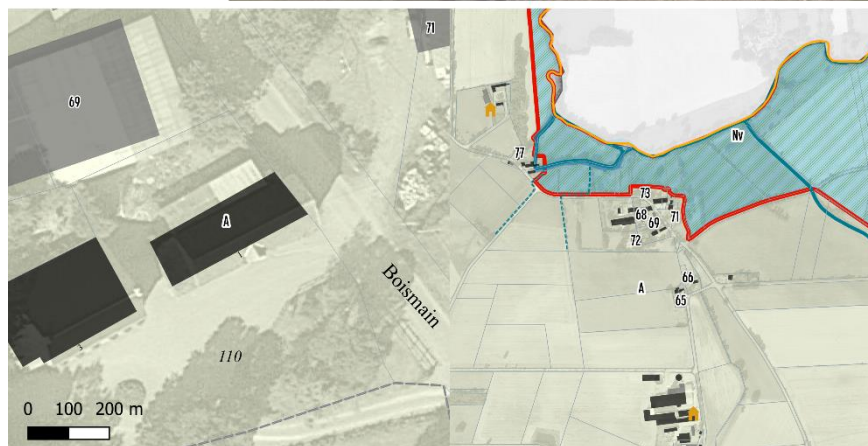
Les bâtiments situés à moins de 100m d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment d'élevage en activité ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Batiment n° 65
Surface : 138 m²
Typologie identifiée : grange



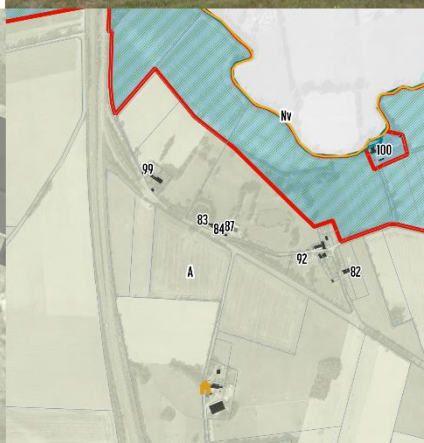
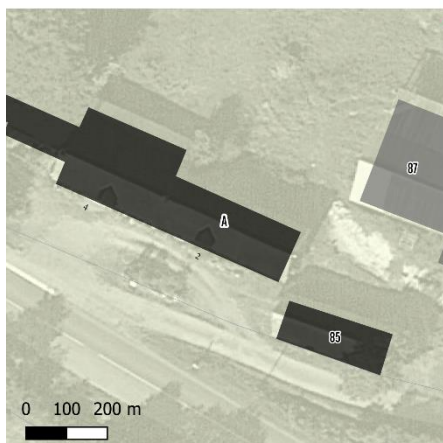
Batiment n° 67
Surface : 116 m²
Typologie identifiée : grange



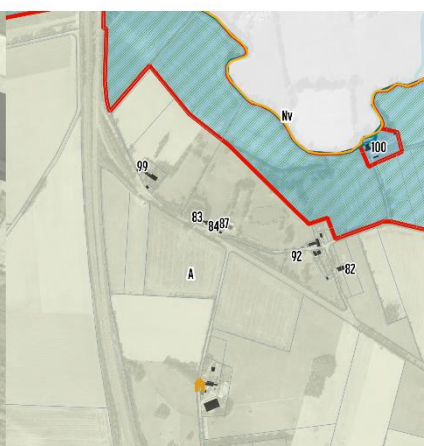
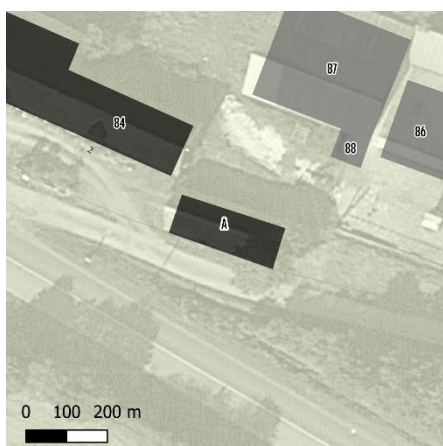
Batiment n° 68
Surface : 36 m²
Typologie identifiée : grange



Batiment n° 84
Surface : 114 m²
Typologie identifiée : grange



Batiment n° 85
Surface : 69 m²
Typologie identifiée : grange



Batiment n° 89
Surface : 222 m²
Typologie identifiée : grange



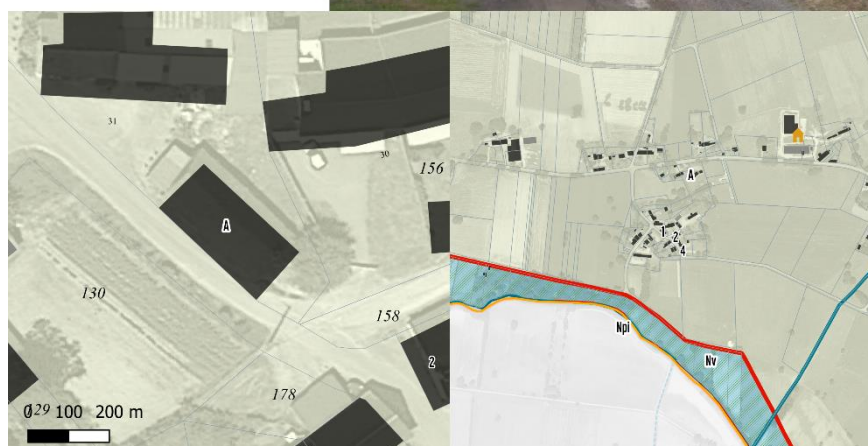
Batiment n° 9
Surface : 296 m²
Typologie identifiée : grange



Batiment n° 98
Surface : 53 m²
Typologie identifiée : grange



Batiment n° 1
Surface : 127 m²
Typologie identifiée : grange



Batiment n° 11
Surface : 260 m²
Typologie identifiée : grange



Batiment n° 18
Surface : 102 m²
Typologie identifiée : grange



Batiment n° 2
Surface : 170 m²
Typologie identifiée : grange



Batiment n° 3
Surface : 98 m²
Typologie identifiée : grange



Batiment n° 32
Surface : 241 m²
Typologie identifiée : grange



Batiment n° 4
Surface : 40 m²
Typologie identifiée : grange



Batiment n° 48
Surface : 100 m²
Typologie identifiée : grange



Batiment n° 50
Surface : 204 m²
Typologie identifiée : grange



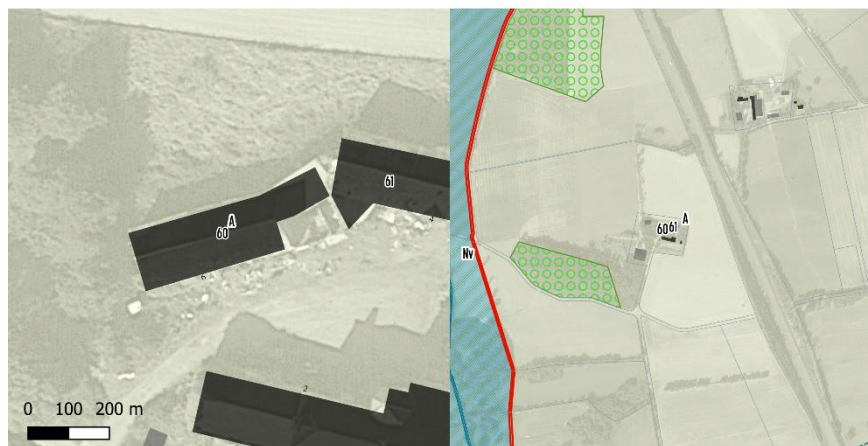
Batiment n° 54
Surface : 34 m²
Typologie identifiée : grange



Batiment n° 55
Surface : 84 m²
Typologie identifiée : grange



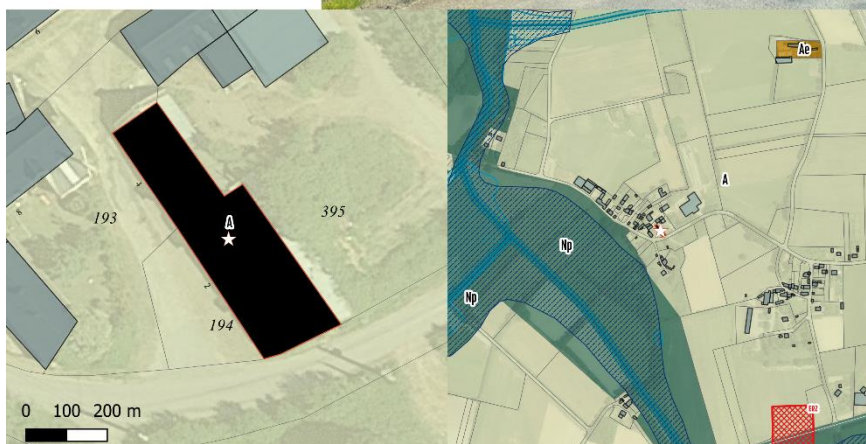
Batiment n° 60
Surface : 159 m²
Typologie identifiée : grange



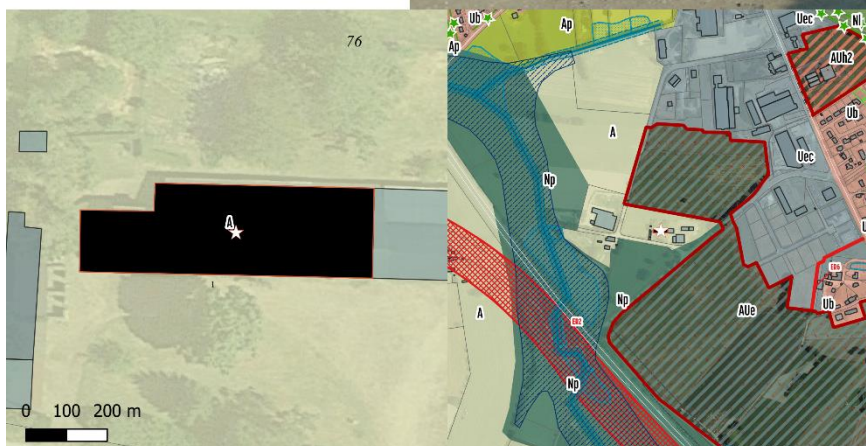
Batiment n° 61
Surface : 189 m²
Typologie identifiée : grange



Batiment n° 104
Surface : 299 m²
Typologie identifiée : grange



Batiment n° 105
Surface : 367 m²
Typologie identifiée : grange



Batiment n° 106
Surface : 209 m²
Typologie identifiée : grange



Batiment n° 107
Surface : 249 m²
Typologie identifiée : grange



Batiment n° 108
Surface : 92 m²
Typologie identifiée : grange

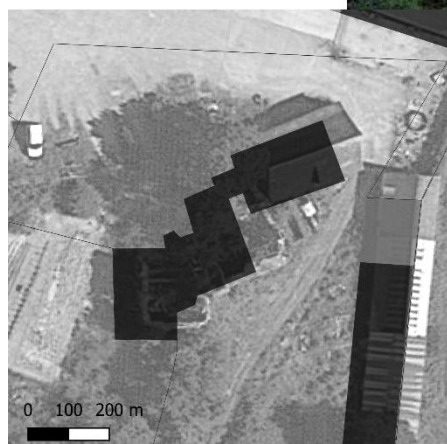
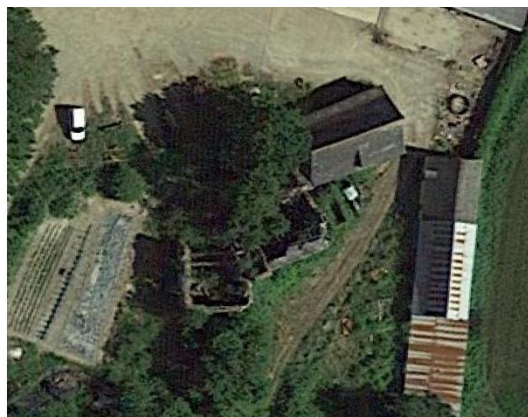


Batiment n° 109
Surface : 121 m²
Typologie identifiée : grange

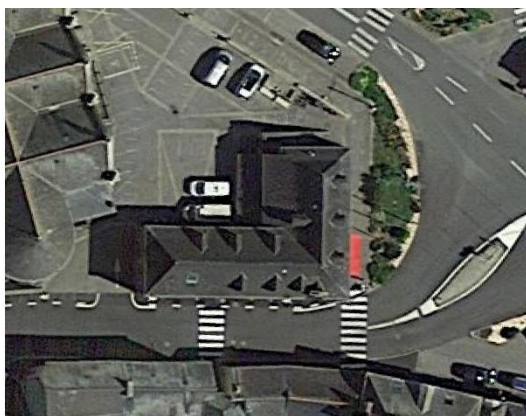


Annexe 2 - Liste des bâtiments d'intérêt patrimonial à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Manoir de la Porte



Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Proposit.
Manoir



Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Proposit.
Manoir



Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver



Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver



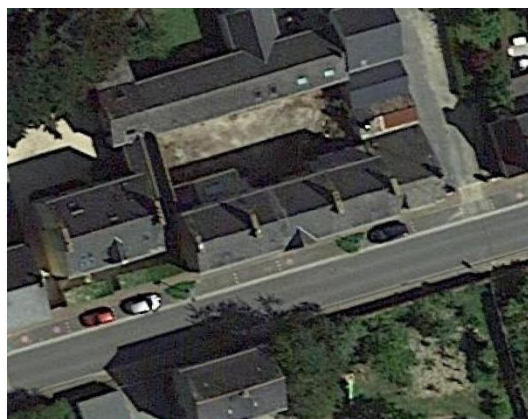
Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver



Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver



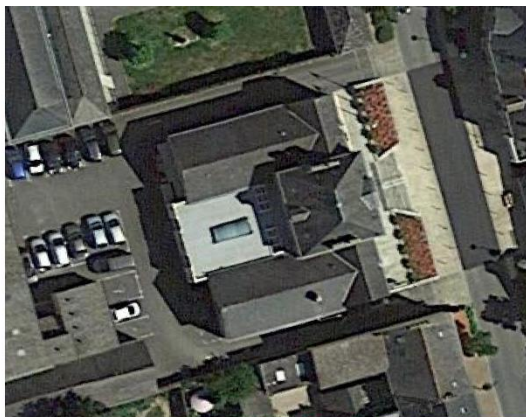
Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Manoir de Bellevue (1770)



Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Manoir



Architecture XIX-XXème
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Mairie

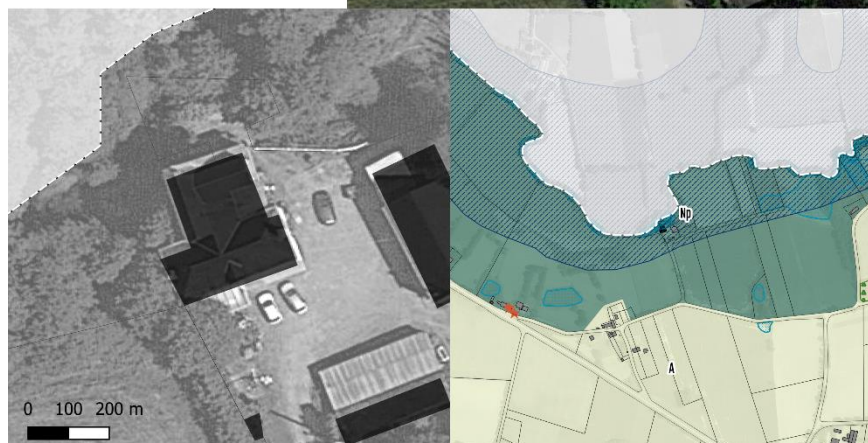


Bâtiment patrimonial à préserver



Moulin
Bâtiment patrimonial à préserver

Moulin du Licouët

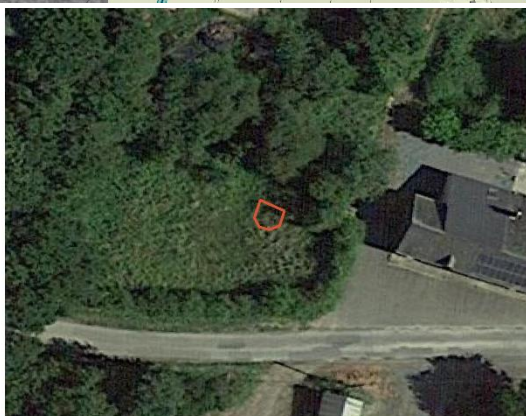


Moulin
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Moulin de Boismain (XIVème-XIXème)



Petit patrimoine
Bâtiment patrimonial à préserver

Petit patrimoine
Reprise du PLU précédent



Petit patrimoine
Bâtiment patrimonial à préserver

Puits - point
Reprise du PLU précédent



Petit patrimoine à préserver

Four

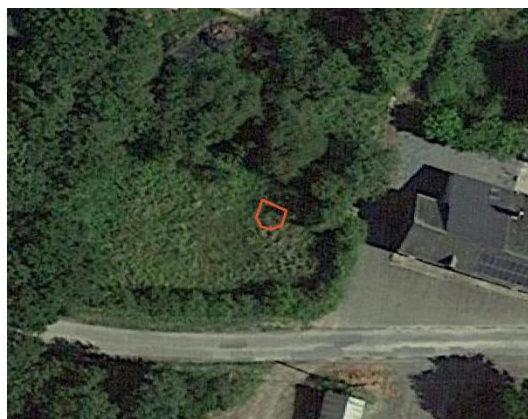
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

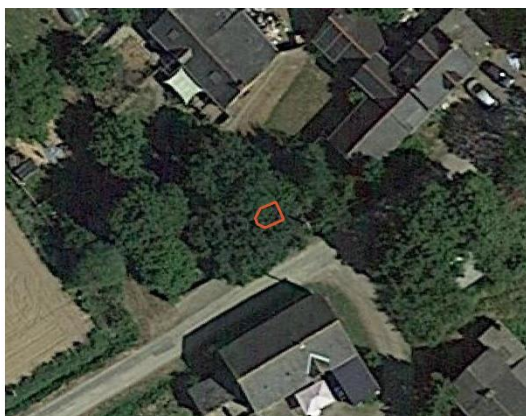
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

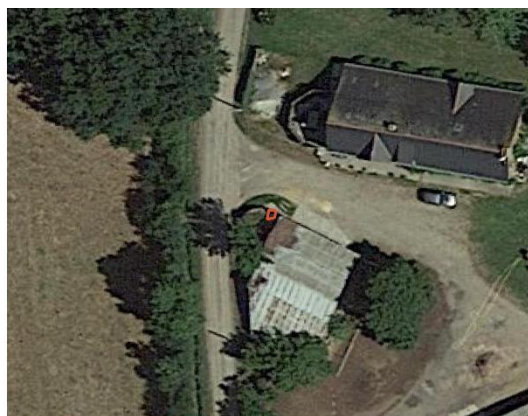
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

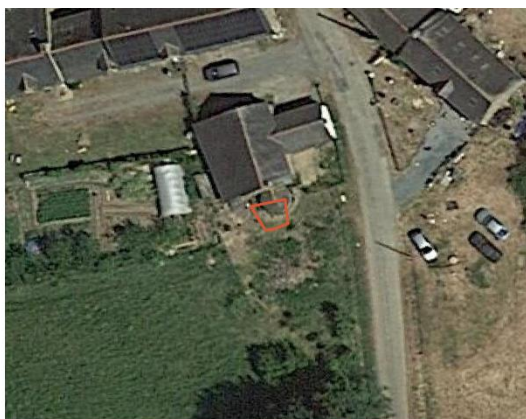
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

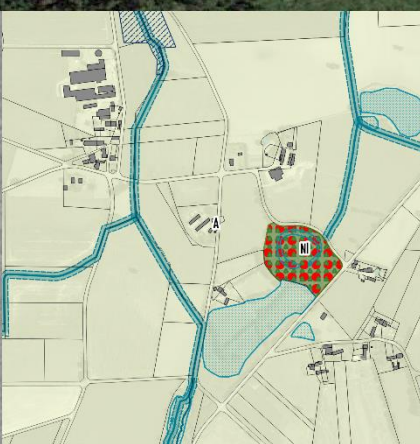
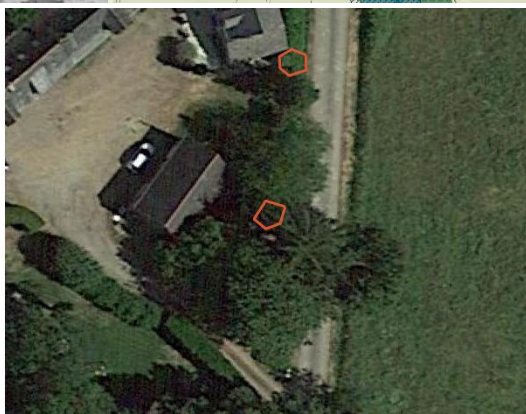
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

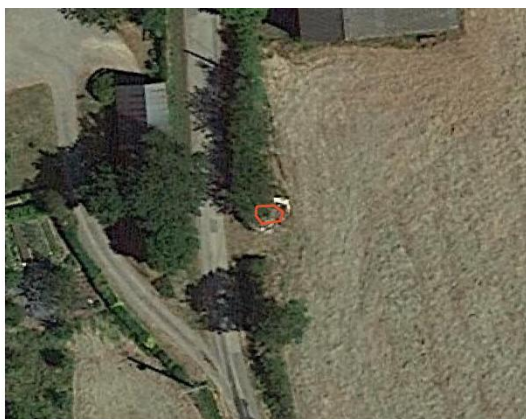
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Puit

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Puit

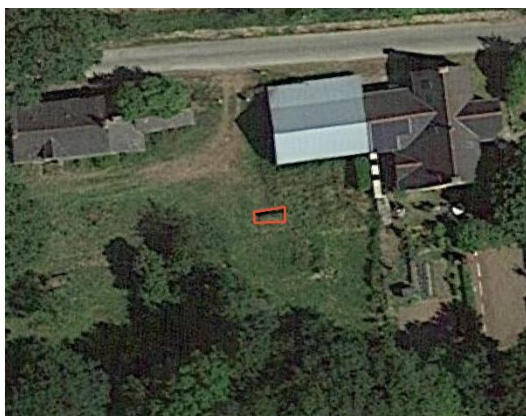
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Puit

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Puit

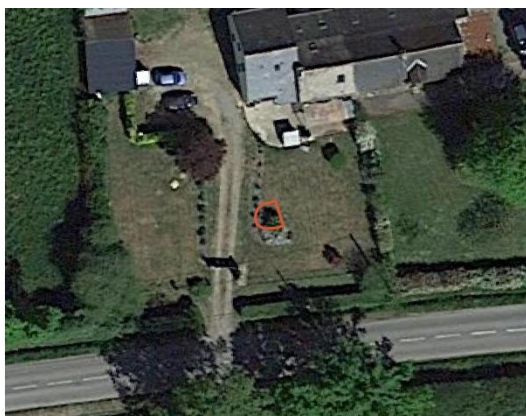
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Puit

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Puit

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Puit

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Puit

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Puit

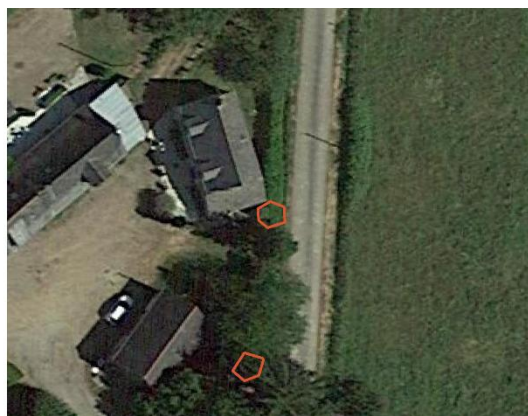
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Puit

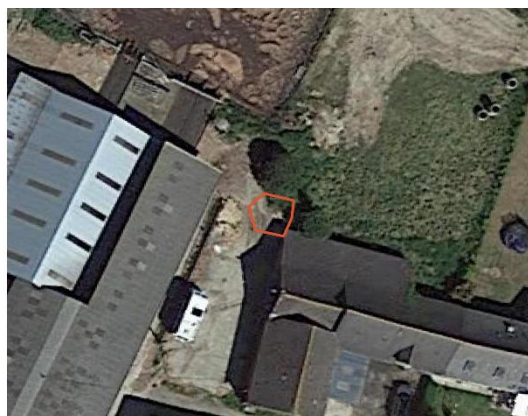
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Puit

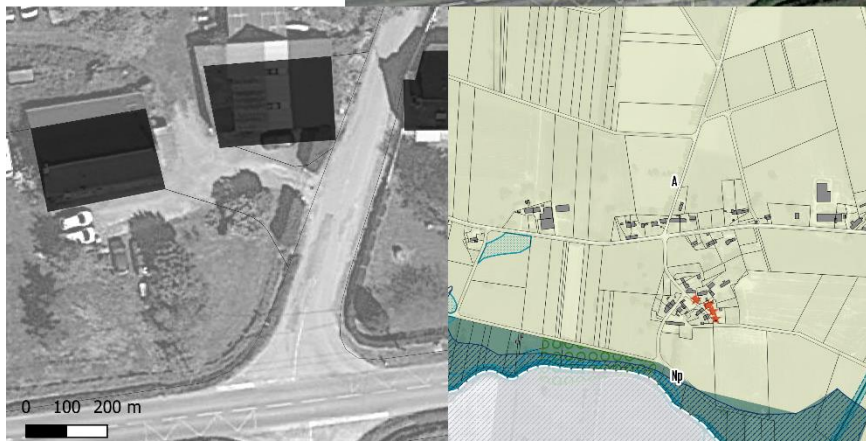
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Puit

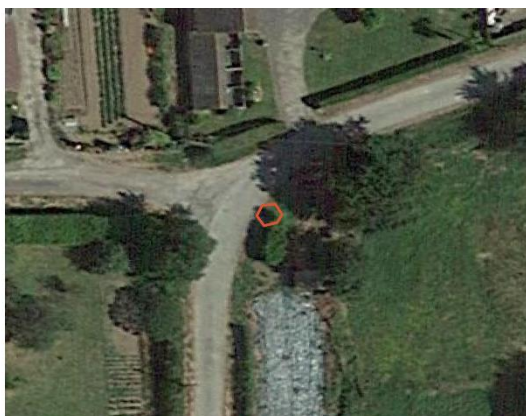
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Puit

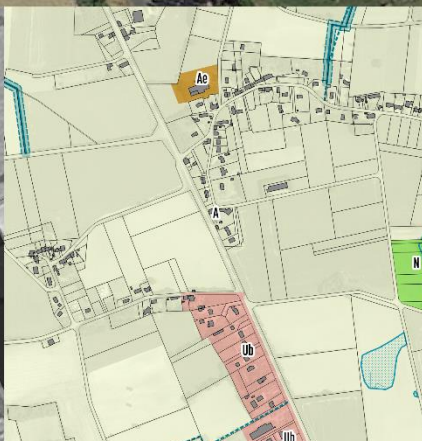
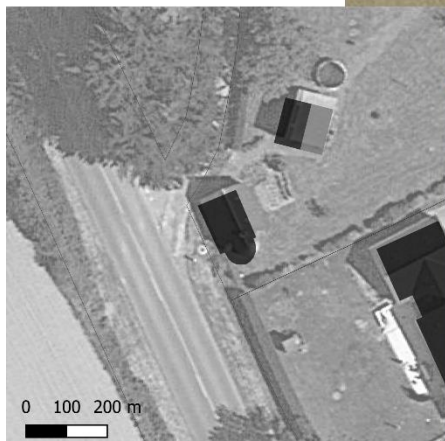
Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

Recensement par les élus en 2020



Petit patrimoine à préserver

Four

Recensement par les élus en 2020



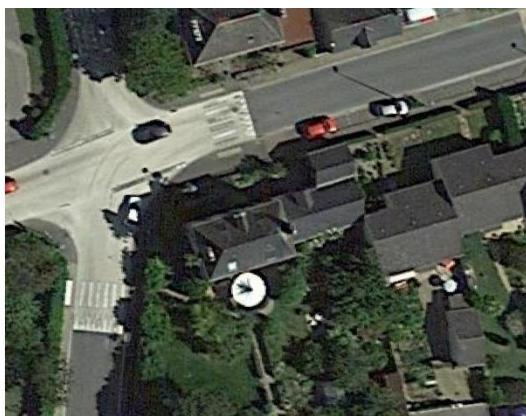
religieuse
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Eglise Saint-Pierre-Saint-Paul



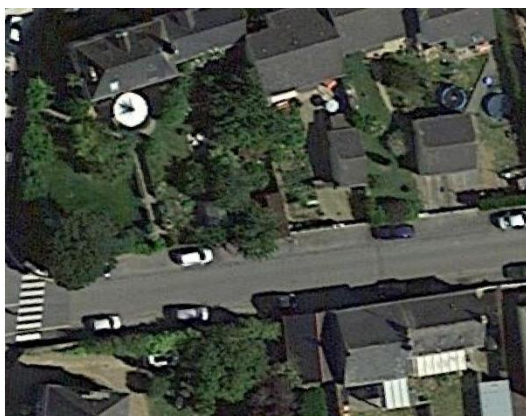
Rural
Bâtiment patrimonial à préserver
Proposit.
Maison rurale



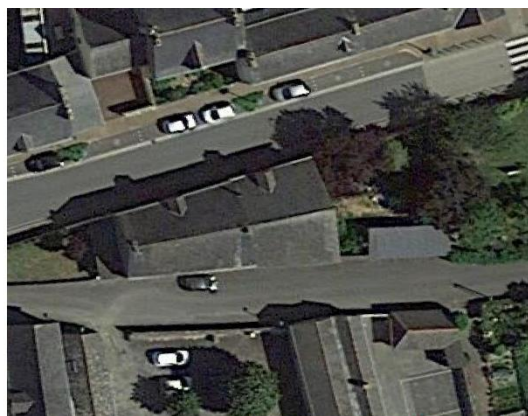
Rural
Bâtiment patrimonial à préserver
Proposit.
Maison rurale



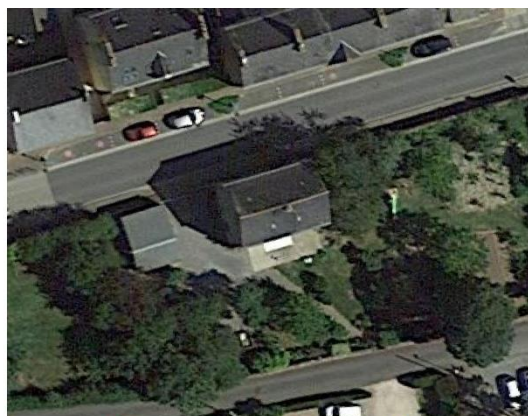
Rural
Bâtiment patrimonial à préserver
Proposit.
Maison rurale



Rural
Bâtiment patrimonial à préserver
Proposit.
Maison rurale



Rural
Bâtiment patrimonial à préserver
Proposit.
Maison rurale



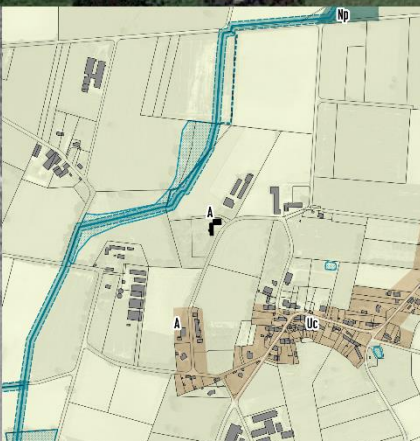
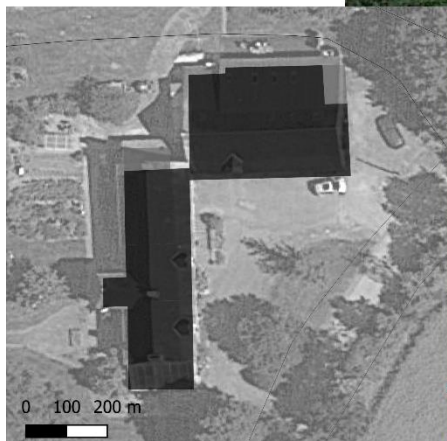
Rural
Bâtiment patrimonial à préserver
Proposit.
Maison rurale



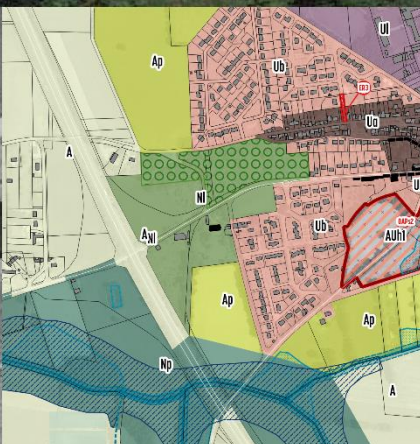
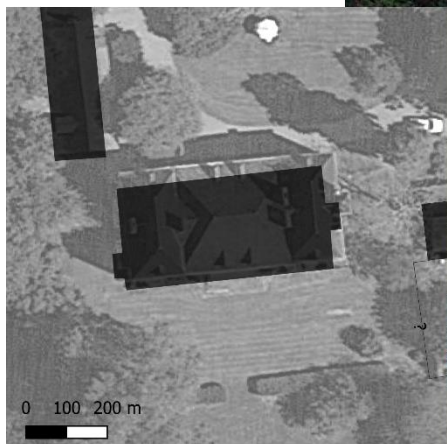
Rural
Bâtiment patrimonial à préserver
Proposit.
Maison rurale



Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Logis de Croquemais (XVIème)



Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Manoir du Boschet (XV-XVIIème)



Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Manoir de la Haye



Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Manoir de Bellevue (1770)



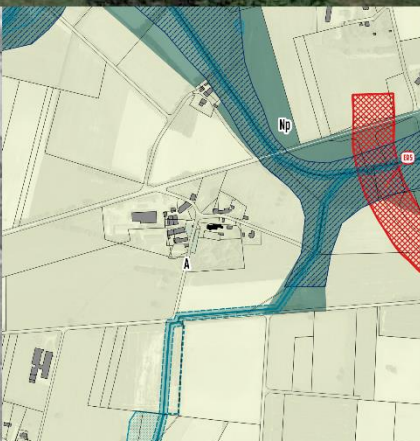
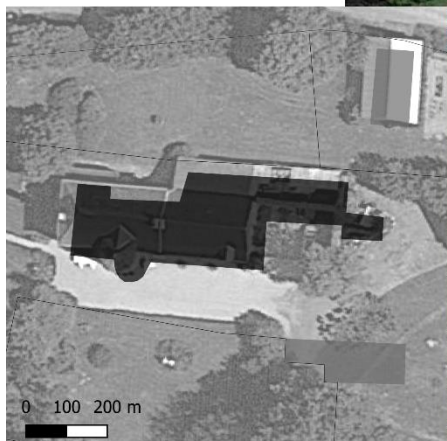
Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC



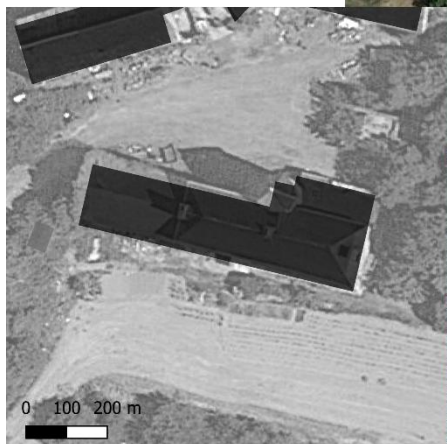
Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Château du Fonds-des-Bois



Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Manoir de Camardin (XIVème)



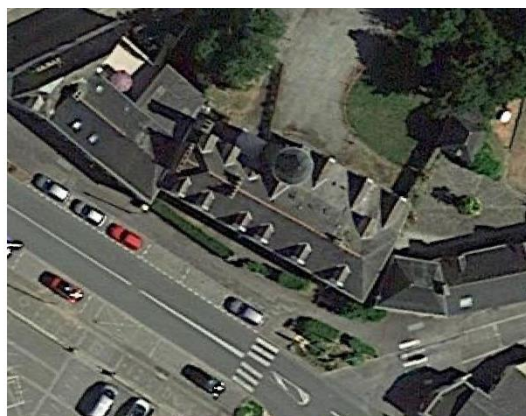
Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Manoir de Guinret (XV-XVIème)



Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Manoir de Richebourg



Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Manoir du Bon Accueil (XVI-XVIIème)



Seigneurial
Bâtiment patrimonial à préserver
Source PAC
Château de la Carlais (XIV-XVIème)



Annexe 3 - Liste des espèces invasives et potentiellement invasives

Détail de la liste présentée par catégorie (cf Annexe 1 pour les argumentaires).

(Nomenclature employée : Noms de référence CBNB avec correspondance Taxref V.11).

Nota : Pour chaque département (44 : Loire-Atlantique, 49 : Maine-et-Loire, 53 : Mayenne, 72 : Sarthe, 85 : Vendée), est indiquée la répartition de chaque plante de la liste (Source : Inventaires de terrain intégrés à la base *Calluna* du CBN de Brest, extraction du 01/03/2016) : « - » non signalé à l'état sauvage ; « I » : Isolée (moins de 1,5% des mailles UTM de 10x10km) ; « R » : Restreinte (de 1,5 à 20% des mailles UTM de 10x10km) ; « G » : Généralisée (plus de 20% des mailles UTM de 10x10km). Horti : taxon d'origine horticole.

Espèces invasives avérées :

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques (IA1/3i) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Baccharis halimifolia</i> L.*	<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753*	Baccharis à feuilles d'arroche / Seneçon en arbre	G	R			G	R	x
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Gynérium / Herbe de la pampa	G	R		R	G	R	x
<i>Cuscuta australis</i> R.Br.	<i>Cuscuta scandens</i> Brot., 1804	Cuscute volubile	G	G			R	R	
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven*	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963*	Jussie faux-pourpier	G	G	R	R	R	G	x
<i>Ludwigia uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara*	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987*	Jussie à grandes fleurs / Ludwigie d'uruguay	G	R	R	R	R	G	x
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.*	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973*	Myriophylle du brésil	G	R	R	R	G	R	x

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	G	G	R	R	G	G	x
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	<i>Symphyotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster lancéolé	R	R			I	R	x
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolle fausse-filicule / Azolle fausse-fougère	G	G	R	R	G	G	

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Bidens frondosa</i> L.	<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident feuillé / Bident à fruits noirs	G	G	G	G	G	G	
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de helms / Orpin des marais	R	R	I		R	R	x
<i>Egeria densa</i> Planch.	<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Egérie dense / Elodée dense	G	R	I		R	R	x
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites / Elodée de nuttall	R	R	R	R	R	R	x
<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees, 1841	Eragrostide pectinée	R	G	R	I	R	R	
<i>Lemna minuta</i> Kunth	<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule	G	G	G	G	G	G	
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell, 1935	Lindernie fausse-gratiolle	G	G	R		R	R	
<i>Paspalum distichum</i> L. subsp. <i>paspalodes</i> (Mich.) Thell.	<i>Paspalum distichum</i> L., 1759	Paspale à deux épis	R	R			R	R	
<i>Paspalum distichum</i> L. subsp. <i>paucispicatum</i> (Vasey) Verloove & Reynders	<i>Paspalum paucispicatum</i> Vasey, 1893	?	R	R			I	R	
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt. var. <i>japonica</i>	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon	G	G	G	G	G	G	x
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrteková	<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrteková, 1983	Renouée de Bohême	R	R		I	R	R	x
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Acacia / Robinier faux-acacia	G	G	G	G	G	G	x
<i>Spartina x townsendii</i> H.Groves & J.Groves var. <i>anglica</i> (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet	<i>Spartina anglica</i> C.E.Hubb., 1978	Spartine d'Angleterre	R				R	I	

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2i) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>stramonium</i>	<i>Datura stramonium</i> L., 1753	Stramoine, Datura officinal	G	G	G	G	G	G	

Espèces émergentes (IAe) :

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1e) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.*	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782*	Hydrocotyle fausse-renoncule	R			I		R	x
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd.	<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles	R	R				R	x

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2e) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambrosie à feuilles d'Armoise	R	R	R	R	R	R	

Espèces invasives potentielles :

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde dans des régions à climat proche (IP2) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise de chine / Armoise des frères verlot	G	R		G	R	R	
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Lilas de chine / Buddleia de david / Arbre aux papillons	G	G	G	G	G	G	x
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	<i>Erigeron karvinskianus</i> DC., 1836	Vergerette mucronée / Pâquerette des murailles	G	R	R	R	G	G	x
<i>Lagurus ovatus</i> L.	<i>Lagurus ovatus</i> L., 1753	Lagure ovoïde / Queue de lièvre	G	R	R	R	G	R	x
<i>Laurus nobilis</i> L.	<i>Laurus nobilis</i> L., 1753	Laurier sauce / Laurier d'apollon	G	G	R	R	G	G	x
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté / Millet bâtard	G	R	I	R	G	G	
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du cap / Séneçon sud-africain	G	G	G	G	R	G	

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.	<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole d'inde / Sporobole tenace	G	G	R	G	G	G	
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise de chine / Armoise des frères verlot	G	R		G	R	R	

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier*	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895*	Berce du caucase	R	R	R	R	I	R	x

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Acacia dealbata</i> Link	<i>Acacia dealbata</i> Link, 1822	Mimosa argenté	R				R	R	x
<i>Acer negundo</i> L.	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable à feuilles de frêne / Erable négondo	R	G	R	R	G	R	x
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	Erable sycomore / Erable faux-platane	G	G	G	G	G	G	x
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	<i>Amorpha fruticosa</i> L., 1753	Faux-Indigo		I				I	x
<i>Anthemis maritima</i> L.	<i>Anthemis maritima</i> L., 1753	Camomille maritime	R					I	x
<i>Aster squamatus</i> (Spreng.) Hieron.	<i>Symphyotrichum squamatum</i> (Spreng.) G.L.Nesom, 1995	Aster écaillé	R	R			R	R	
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	<i>Berteroa incana</i> (L.) DC., 1821	Alysson blanc	R	G	R	R		R	
<i>Brassica napus</i> L.	<i>Brassica napus</i> L., 1753	Colza	R	G	G	R	R	R	
<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray*	<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848*	Cabombe de Caroline, éventail de Caroline					I	I	x
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> / edulis		Griffes de sorcière	R				R	R	x
<i>Centipeda cunninghamii</i> (DC.) A.Braun & Asch.	<i>Centipeda cunninghamii</i> (DC.) A.Braun & Asch., 1867	"Old man weed"					I	I	
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	<i>Cotula coronopifolia</i> L., 1753	Cotule pied-de-corbeau	R				R	R	x

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Crocasmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	<i>Crocasmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br., 1932	Montbrétia	R		I		R	R	x
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	<i>Cyperus eragrostis</i> Lam., 1791	Souchet robuste	G	G	R	I	R	R	
<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees	<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees, 1840	Scirpe de buenos aires	R					R	
<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	<i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	Epilobe cillé / Epilobe glanduleux	G	G	G	G	G	G	
<i>Galega officinalis</i> L.	<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Galéga officinal / Sainfoin d'Espagne	G	R	R	G	R	R	
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Patate de Virginie / Topinambour	R					I	x
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f.	<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de balfour	G	G	G	R	G	G	x
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap	R	I				R	x
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle*	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833*	Balsamine géante / Balsamine glanduleuse / Balsamine de l'himalaya / Grande balsamine	R	R	R	R	R	R	x
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss*	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928*	Elodée crépue	R	I	I	I	R	R	x
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv., 1815	Alysson maritime / Corbeille d'argent	R	R		I	R	R	x
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune	R	G	R	R	G	G	x
<i>Petasites fragrans</i> (Vill.) C.Presl	<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López, 1986	Pétasite odorant / Hélioïtrophe d'hiver	G	R	G	G	G	G	x
<i>Phytolacca americana</i> L.	<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique / Phytolaque d'Amérique	R	G	R	G	R	R	x
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier palme / Laurier cerise	G	G	G	G	G	G	x
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784	Cerisier tardif / Cerisier noir / Cerisier d'automne	R	R	R	R	R	R	x
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase / Pterocarier à feuilles de frêne / Pterocarier du Caucase	R	I				R	x
<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh. subsp. <i>thyrsiflorus</i>	<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh., 1829	Oseille à oreillettes	R	G		G	R	G	

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) Kuntze	<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) Kuntze, 1891	Sténotaphrum	I				R	I	x
<i>Vallisneria spiralis</i> L.	<i>Vallisneria spiralis</i> L., 1753	Vallisnérie en spirale	R	R				R	x
<i>Xanthium orientale/italicum</i>	<i>Xanthium orientale</i> L., 1763	Lampourde à gros fruits/Lampourde d'Italie	G	R	I		R	R	
<i>Yucca gloriosa</i> L.	<i>Yucca gloriosa</i> L., 1753	Yucca	R	R			R	R	x

Annexe 4 - Liste des essences locales privilégiées

Adapté du Guide « Choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière ».

Arbres de Grande taille :

- Alisier torminal
- Châtaigner commun
- Chêne pédonculé
- Hêtre
- Merisier
- Orne Champêtre
- Peuplier Tremble
- Tilleul à petites feuilles

Arbres de taille moyenne

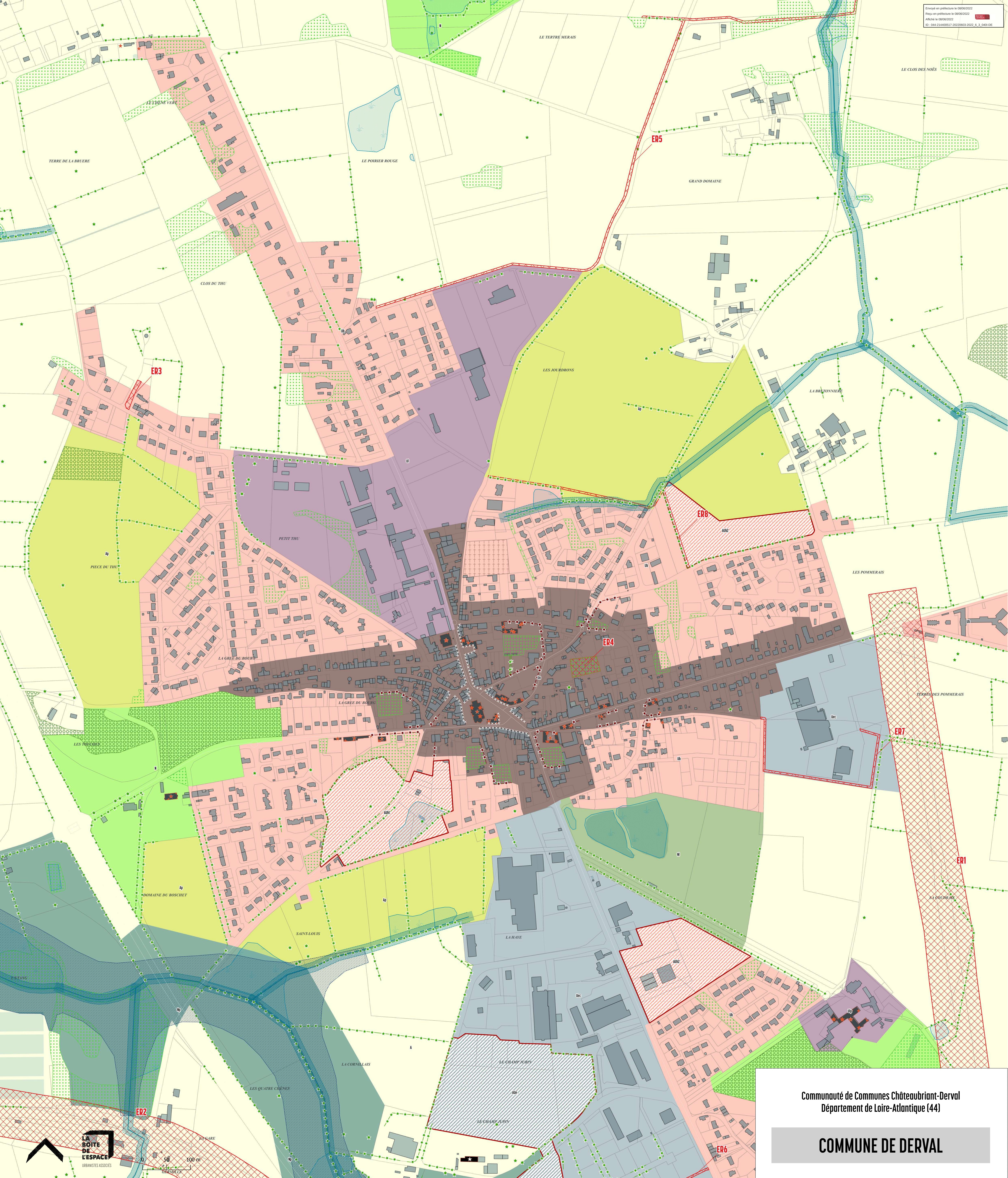
- Aulne glutineux
- Bouleau verruqueux
- Cormier
- Erable champêtre
- If
- Néflier
- Saule blanc
- Sorbier des oiseaux

Grands arbustes :

- Houx
- Aubépine
- Cornoulier sanguin
- Eglantier
- Noisetier commun
- Poirier commun
- Pommier sauvage
- Prunellier
- Sureau Noir
- Troène

Petits arbustes :

- Ajoncs d'Europe
- Genêt à balai
- Saule à oreillettes
- Sorbier des oiseaux



LEGENDE

- ZONES**
- Ua : Centralité historique dense et centralité élargie
 - Ub : Espace urbanisé prolongeant la centralité
 - Uc : Espace urbanisé majoritairement récent
 - Ue : Espace urbanisé à vocation économique (Uem, Uec, Uei)
 - Ui : Espace urbanisé à vocation d'équipements (et secteur UI*)
 - AUh : Secteur à urbaniser à vocation dominante résidentielle (AUh1, AUh2)
 - AUe : Secteur à urbaniser à vocation d'activités économiques (AUe1, AUe2)
 - ZAU : Secteur d'urbanisation future non équipé
 - A : Zone agricole
 - Ap : Zone agricole à enjeux paysagers
 - Ae : Espace d'activités au sein de la zone agricole (STECAL)
 - N : Espaces naturels et forestiers
 - Np : Espaces naturels de sensibilité particulière
 - Ni : Espace de loisirs ou d'équipement public au sein de la zone naturelle (STECAL)
- SECTEURS DE PROJET**
- Emplacement réservé
 - Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- MIXITE FONCTIONNELLE**
- Diversité commerciale à protéger ou à développer

ESPACES ET ELEMENTS CONTRIBUANT A LA TRAME VERTE ET BLEUE

- TRAME VERTE**
- Espace boisé classé à protéger, créer ou conserver (L113-1)
 - Boisements et bosquets à conserver (L151-23)
 - Haies, talus, alignements d'arbres à conserver (L151-23)
 - Arbres isolés à conserver (L151-23)

- TRAME BLEUE**
- Cours d'eau et axes de ruissellement à protéger (L151-23)
 - Zones humides à conserver (L151-23)

PROTECTION ET EVOLUTION DU PATRIMOINE ET DE L'ESPACE RURAL

- Bâtiment rural pouvant changer de destination
- Bâtiment patrimonial à préserver (L151-19)
- Murets à protéger (L151-19)

RISQUES ET NUISANCES

- Atlas des zones inondables des affluents de la Vaine
- Abords des routes départementales
- Marge de recul autour des principales voies de circulations

INFORMATIONS

- bâti dur
- bâti léger
- Parcelles

TABEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES

Num	Emplacement réservé	Description	Bénéficiaire	Surface (m²)
ER1	Emplacement réservé n°1	Contournement est du bourg	Département de Loire Atlantique	229429
ER2	Emplacement réservé n°2	Contournement ouest du bourg	Département de Loire Atlantique	262157
ER3	Emplacement réservé n°3	Elargissement de l'axe au moulin du Thu	Commune	551
ER4	Emplacement réservé n°4	Extension cour récréation	Commune	1998
ER5	Emplacement réservé n°5	Piste cyclable	Commune	8873
ER6	Emplacement réservé n°6	Piste cyclable	Commune	973
ER7	Emplacement réservé n°7	Piste cyclable	Commune	1979
ER8	Emplacement réservé n°8	Piste cyclable	Commune	2330

Communauté de Communes Châteaubriant-Derval
Département de Loire-Atlantique (44)

COMMUNE DE DERVAL

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.2

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

4.2.2. Bourg

Versión | Version approbation

Approbation |



la boite de l'espace
18 boulevard Babin Chevaye
44200 NANTES
02 40 20 30 57
contact@laboitedelespace.fr
www.laboitedelespace.fr