Commune de

DENEE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

ENQUÊTE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à la délibération du 20/05/2025 arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Denée,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 20/05/2025
APPROUVÉ LE : XX/XX/XXXX

Dossier 21104962
09/05/2025

réalisé par

Auddicé Val de Loire
Rue des petites granges
Zone Ecoparc
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Sommaire

CHAPITRE 1. PREAMBULE 5
1.1 Comment appliquer le règlement du PLU ? 6
1.1.1 Etape 1 : Localiser le projet sur le plan de zonage 6
1.1.2 Etape 2 : Appliquer les Orientations d'Aménagement et de Programmation 6
1.1.3 Etape 3 : Appliquer le règlement 7
Lexique 7

CHAPITRE 2. LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES 12
2.1 Rappel des règlementations d'urbanisme s'appliquant nonobstant les dispositions du PLU 13
2.1.1 Adaptations mineures 13
2.1.2 Demande de permis de démolir 14
2.1.3 Dispositions applicables dans les zones exposées à des risques naturels 15
2.1.4 Défrichements des terrains boisés non classés 16
2.1.5 Patrimoine archéologique 17
2.2 Dispositions règlementaires du PLU applicables à toutes les zones 18
2.2.1 Dispositions relatives aux divisions foncières 18
2.2.2 Réalisation d'aires de stationnement 19
2.2.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales 24
2.2.4 Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées 24
2.2.5 Dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux 26
2.3 Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique 29
2.3.1 Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) 29
2.3.2 Secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'inondation 29
2.3.3 Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre du L.111-6 du Code de l'Urbanisme 29
2.3.4 Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme 29
2.3.5 Linéaires au sein desquels doivent être préservés ou développés la diversité commerciale et de services au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme 30
2.3.6 Changement de destination identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. 30
2.3.7 Eléments du patrimoine bâti, quartiers et îlots à protéger identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme 30
2.3.8 Emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme 31
2.3.9 Zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme 31
2.3.10 Réseaux hydrographiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme 33
2.3.11 Mares protégées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme 33
2.3.12 Espace boisé protégé au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme 33
2.3.13 Haies protégées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme 34

CHAPITRE 3. LA ZONE URBAINE 36
3.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 37
3.1.1 Destinations et sous-destinations 37
3.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 41
3.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale 41
3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 42
3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions 42
3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 46
3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 53
3.2.4 Stationnement 53
3.3 Equipements et réseaux 53

CHAPITRE 4. LA ZONE A URBANISER 54
4.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 55
4.1.1 Destinations et sous-destinations 55
4.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 57
4.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale 57
4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 58
4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions 58
4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 60
4.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 63
4.2.4 Stationnement 63
4.3 Equipements et réseaux 63
CHAPITRE 5. LA ZONE AGRICOLE 64
5.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 66
5.1.1 Destinations et sous-destinations 66
5.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 68
5.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale 68
5.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 69
5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions 69
5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 72
5.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 78
5.2.4 Stationnement 79
5.3 Equipements et réseaux 79
CHAPITRE 6. LA ZONE NATURELLE 80
6.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 82
6.1.1 Destinations et sous-destinations 82
6.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 84
6.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale 84
6.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 85
6.2.1 Volumétrie et implantation des constructions 85
6.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 88
6.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 94
6.2.4 Stationnement 95
6.3 Equipements et réseaux 95
CHAPITRE 7. ANNEXES 96
7.1 Nuancier 97
7.2 Guide des essences locales adaptées au climat 99
7.3 Liste des plantes invasives des Pays de la Loire 2023 (à éviter) 100
7.4 Exemple de demande anticipée de prescription archéologique 106
7.5 Bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N 107

Chapitre 1. Préambule

1.1 Comment appliquer le règlement du PLU ?

Le corpus réglementaire du PLU se compose :

- Du **règlement graphique** (plans de zonage) ;
- Du **règlement écrit** ;
- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** thématiques et sectorielles.

En complément, d'autres prescriptions réglementaires peuvent s'appliquer (servitudes, présence de pollution potentielle, etc.). Ces dernières sont consultables dans les **annexes du PLU**.

Pour plus d'information, le porteur de projet peut également consulter le **rapport de présentation** faisant l'état des lieux du territoire a date d'élaboration du PLU.

1.1.1 Etape 1 : Localiser le projet sur le plan de zonage

En premier lieu, le porteur de projet doit regarder :

- ➡ Dans quelle zone se situe de projet
- ➡ Si le projet est concerné par une trame graphique réglementaire
- ➡ Si le projet est concerné par une Orientation d'aménagement et de programmation

1.1.2 Etape 2 : Appliquer les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP fixent les objectifs d'insertion des projets dans l'environnement de la commune et les objectifs à atteindre au sein des projets.

- ➡ **A minima, le projet devra être compatible avec les dispositions des OAP thématiques**, applicables à tout ou partie territoire.
- ➡ Si le projet est concerné par un **périmètre d'Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle**, le projet devra également être compatible avec ses dispositions.

1.1.3 Etape 3 : Appliquer le règlement

- Se référer au **chapitre sur les dispositions générales applicable à l'ensemble du territoire communal** (divisions foncières, obligations en matière de stationnement, voiries et accès, réseaux, etc.)
- Si le projet est concerné par une trame graphique réglementaire, se référer au chapitre sur les **dispositions réglementaires repérées au règlement graphique**
- Se référer au **chapitre concernant le règlement de la zone** qui concerne le projet.

Lexique

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

ACCES :
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé fonds voisin permettant un point d'entrée au sein de la parcelle et reliant la construction à la voie de desserte.

Schéma illustratif des accès (flèches vertes)

ACROTERE :
Elément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à clairevoie.

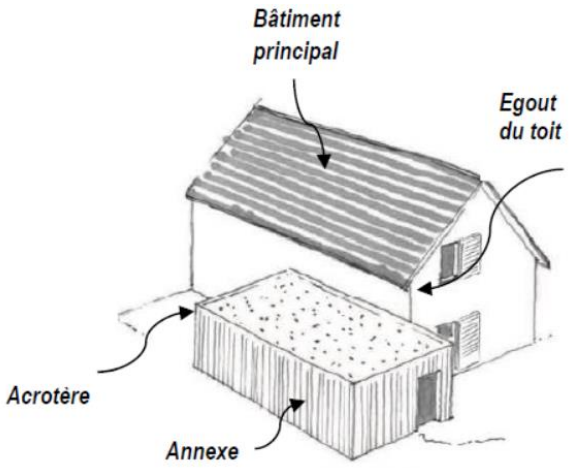


Schéma illustratif d'une construction

ALIGNEMENT :
Limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.

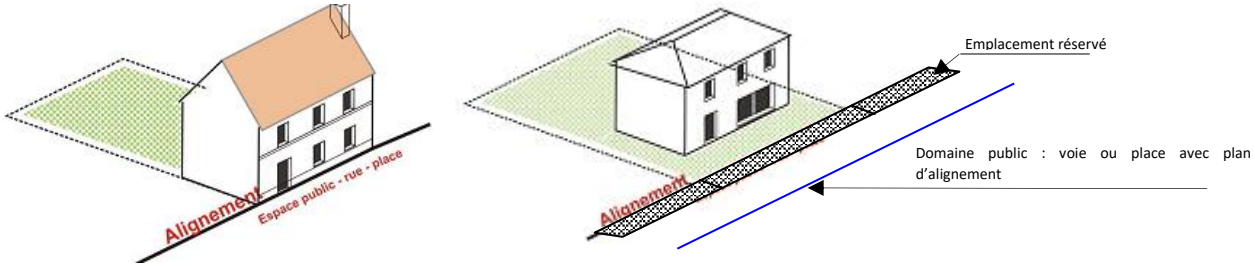


Schéma illustratif de l'alignement

ANNEXES :
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.

Les annexes peuvent être qualifiées de « mesurées » lorsque l'emprise au sol cumulée des annexes à l'échelle de l'unité foncière n'excède pas 40m^2 (hors piscine).

BARDAGE :
Elément de bois, métallique ou autre rapportés sur les façades d'un bâtiment et la recouvrant.

BATIMENT :
Un bâtiment est une construction couverte et close. A titre d'exemple, elle exclut les parcs photovoltaïques au sol.

CONSTRUCTION :
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

COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION
Taux d'imperméabilisation (Ti) mesuré à l'échelle de l'unité foncière et déterminé de la manière suivante :

$$Ti = \frac{Somme\ des\ surfaces\ non\ imperméabilisées}{Surface\ totale\ de\ l'unité\ foncière} \text{ x } 100$$

CONSTRUCTION EXISTANTE :
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

DESTINATIONS DES LOCAUX :
Le code de l'urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 24 sous-destinations, définies à dans l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations remis à jour par arrêté du 22 mars 2023. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations, sauf mention contraire dans le règlement.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

EMPRISE AU SOL :

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.

EMPRISE PUBLIQUE :
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public (que l'espace soit privé ou public) qui ne répondent pas à la notion d'équipements d'intérêt collectif et services publics définis à l'article R151-28 du Code de l'urbanisme : voies, places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

ESPACE LIBRE :
Les espaces libres sont l'ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des bâtiments à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, etc.

ESPÈCE EXOGENE
Il s'agit d'espèces végétales exotiques (introduite volontairement ou accidentellement dans une aire géographique distincte de son aire d'origine1) pouvant être, soit inadaptées à l'environnement local (paysage, climat, biodiversité, etc.), soit envahissante en se développant de manière importante causant de nombreux impacts écologiques, voire sanitaires et économiques.

EXHAUSSEMENT DE SOL :
Elévation du sol par remblai.

EXTENSION :
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).

Une extension peut être qualifiée de mesurée lorsque son emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale, ou n'excède pas 50m^2 d'emprise au sol.

FAÇADE :
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.

FAÎTAGE :
Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

GABARIT
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 d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au terrain naturel avant tout remaniement. Cette dernière se calcule par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

LIMITE SEPARATIVE :
Toute limite d'une unité foncière autre que l'alignement, et autres que celles délimitant l'unité foncière des voies et emprises publiques. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.

Les limites séparatives peuvent se distinguer en deux catégories :

- Les limites séparatives latérales : limites adjacentes à la limite parcellaire sur voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile et/ou à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction ;
- La limite séparative de fond de parcelle du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

PERCEMENT :
Le percement désigne une ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture.

REHABILITATION :
Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité dans le volume de la construction existante.

RUINE :
Une ruine ne peut être considérée comme une construction existante.

Ne sont pas considérées comme ruine les constructions présentant 4 murs et les pignons avec un état satisfaisant (absence de fissure majeure, pas d'arbre de haute tige…) ne demandant pas d'intervention de construction sur le gros œuvre (intervention de renforcement uniquement)

RUPTURE D'ÉCHELLE
Importante différence de hauteur et de volume visuellement perceptible entre différentes constructions au sein d'une rue ou d'un quartier.

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES
Les surfaces non imperméabilisées correspondent à toutes les surfaces construites ou non qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place. Un sol est dit imperméabilisé dès lors qu'il n'y a plus d'échanges biophysiques entre ses couches souterraines et aériennes.

SURFACE DE PLEINE TERRE
Les espaces de pleine terre comprennent les espaces libres ayant des propriétés perméables (permettant la libre infiltration des eaux pluviales) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantations…). Ils sont inclus dans les espaces libres. Ils ont vocation à être aménagés en espace naturels permettant les rencontres, l'installation de composteurs ou la plantation d'arbres...

TERRAIN :
Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

TRUMEAU :
Partie d'un mur, d'une cloison comprise entre deux baies.

VOIE :
La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (que l'espace soit public ou privé), 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. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...)

VOIE DE DESSERTE
Voie qui dessert le terrain d'assiette d'une ou plusieurs constructions. Il peut s'agir soit :

- D'une voie publique
- D'une voie privée ouverte à la circulation du public.

UNITE DE BOISEMENT :

Il s'agit d'un boisement d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles.

Chapitre 2. Les dispositions générales et règles s’appliquant à toutes les zones

2.1 Rappel des règlementations d'urbanisme s'appliquant nonobstant les dispositions du PLU

Ce chapitre expose la portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

2.1.1 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

2.1.1.1 Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (article R.152- 6 du code de l'urbanisme - dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU. De plus, l'emprise au sol qui sera issue du dépassement peut être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le PLU) ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes (article R152-7 du code de l'urbanisme - peut être autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU) ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades (article R.152-6 du code de l'urbanisme).

Les constructions doivent être achevées depuis plus de deux ans à la date de la demande de dérogation pour les travaux d'isolation des façades et ceux réalisés par surélévation (article R.152-5 du Code de l'urbanisme).

La demande de dérogation doit être accompagnée, lors du dépôt du permis de construire, d'une note justificative, pour chaque dérogation, aux règles d'urbanisme sollicitée (modification de l'article R.431-31-2 du Code de l'urbanisme).

Les dérogations ne sont pas applicables :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ;

Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du PLU.

2.1.2 Demande de permis de démolir

En application de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;

b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;

c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;

d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L 151-19 ou de l'article L 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

Pour rappel, en application de l'article R 421-29 du code de l'urbanisme, sont cependant dispensés dans tous les cas de permis de démolir :

a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;

b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;

c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;

d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;

e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

2.1.3 Dispositions applicables dans les zones exposées à des risques naturels

Il est rappelé que l'état de la connaissance des risques naturels concernant le territoire figure dans le Rapport de Présentation.

Un accès aux informations actualisées sur les risques est disponible sur le portail https://www.georisques.gouv.fr/ .

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales pour des raisons de salubrité et de sécurité publique.

2.1.3.1 Risque de retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal présente une sensibilité au risque de retrait-gonflement des argiles.

Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques.

L'article L132-5 du code de la construction et de l'habitation précise qu'« *En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur*. » Les articles L132-6 à L132-9 précise les modalités de l'étude géotechnique à fournir.

2.1.3.2 Risque sismique

Dans les zones de sismicité faibles (zone 2), les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux lourds ou d'extensions sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010).

2.1.3.3 Nuisance sonore

La commune de Denée est impactée par :

- Un axe bruyant de catégorie 3 (D751) : une largeur de 100 mètres de part et d'autre de la voie est concernée par des normes d'isolement acoustique ;
- un axe bruyant de catégorie 2 (l'A87) : une largeur de 250 mètres de part et d'autre de la voie est concernée par des normes d'isolement acoustique.

2.1.3.4 Sites et sols potentiellement pollués

La commune est concernée par des sites et sols potentiellement pollués, sur lesquels, en cas de changement d'usage, les porteurs de projets sont invités à établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols en application du Chapitre VI : Sites et sols pollués (Articles L556-1 A à L556-3) du Code de l'environnement. Ces sites sont indiqués en annexe du PLU.

2.1.4 Défrichements des terrains boisés non classés

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « *est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.*

Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre ».

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « *nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation.* » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier.

L'arrêté préfectoral du 3 octobre 2003 précise que tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un boisement d'une superficie égale ou supérieure à 4 ha est soumis à autorisation administrative.

2.1.5 Patrimoine archéologique

Textes de référence :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : *« 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 et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.. »*

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le Préfet de Région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Un exemple de demande anticipée de prescription archéologique est disponible en annexe.

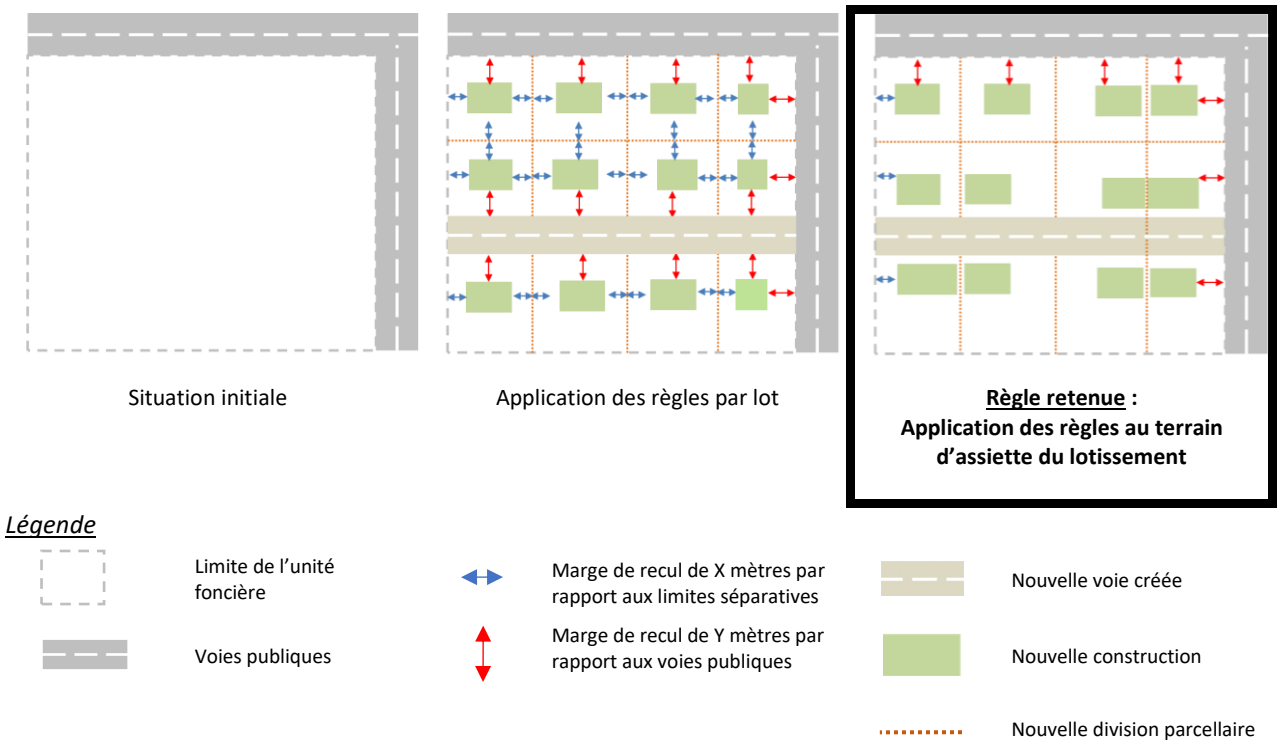
2.2 Dispositions règlementaires du PLU applicables à toutes les zones

2.2.1 Dispositions relatives aux divisions foncières

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

En conséquence, le règlement écrit et graphique du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

Schéma explicatif de la règle retenue :



2.2.2 Réalisation d'aires de stationnement

2.2.2.1 Modalités de calcul du nombre de places et de réalisation

■ Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte ». Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- **pour les extensions de construction :**

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Toutefois, lorsque le projet entraine la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- **pour les changements de destination et les travaux de réhabilitation :**

En dehors de la zone Ua, lors de changement de destination et des travaux de réhabilitation, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

Dans la zone Ua, lors de changement de destination et les travaux de réhabilitation et/ou division de logements, aucune place de stationnement n'est exigée, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, y compris, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

Article L.151-33 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

■ Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

2.2.2.2 Stationnement des véhicules

■ Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

■ Règles quantitatives

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	• Si le logement représente moins de 50 m² = 1 place de stationnement • Si le logement représente 50 m² ou plus = 2 places de stationnement En dehors du secteur Ua, il est exigé une place supplémentaire accessible depuis l'espace ouvert au public pour 5 logements.
Pour les autres constructions	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : • de leur nature ; • du taux et du rythme de leur fréquentation ; • des besoins en salariés ; • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

- **Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées**

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- **Régime dérogatoire inscrits dans le Code de l'Uranisme**

Dérogation si présence de véhicule propre en auto-partage

- Article L151-31 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Dérogation si augmentation du nombre de stationnement vélo

- Article L152-6-1 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.

Dérogation si présence de transport en communs en site propre ou guidé

- Article L151-35 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

- Article L151-36 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

2.2.2.3 Stationnement des vélos

Rappel des exigences législatives :

- Article L151-30 du Code de l'urbanisme :

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.

- Article L113-18 du CCH :

Toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;

2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments ainsi que la nature des dispositifs de sécurisation adaptée au risque des places de stationnement. »

Règle qualitative

L'espace réservé au stationnement des vélos doit être couvert et aisément accessible. Il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La surface minimale d'un emplacement vélo est de 1,5m² minimum, hors espace de dégagement.

Règle quantitative

Extrait de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

2.2.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

La production d'énergie renouvelable et de récupération doit être intégrée dans toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 000 m² de surface de plancher.

Les réseaux et dispositifs d'approvisionnement d'électricité ou de chaleur/froid devront satisfaire aux nouveaux besoins et usages pour les nouvelles opérations d'aménagement* et être adaptés dans les sites de projet situés en renouvellement urbain.

Les **dispositifs de production d'énergies renouvelables** privilégieront avant tout l'intégration au bâti. Si des installations au sol ne peuvent être évitées (en raison de la nature de l'énergie produite, des objectifs de production d'énergie à atteindre et/ou d'incapacité structurelle du bâtiment existant à soutenir les dispositifs), la réversibilité des installations EnR&R sera prise en compte.

Les réserves foncières des entreprises restent en priorité dévolues à leur installation / extension bâtie, et éventuellement à des projets d'autoconsommation ou valorisation énergétique qui répondent aux besoins de l'entreprise et / ou de la zone d'activité.

Dans le cadre des aménagements, des nouvelles constructions et des rénovations de bâtiments existants, **l'atteinte des objectifs suivants devra être recherché :**

- L'orientation nord-sud des nouvelles constructions principales en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- Une réflexion sur la réversibilité constructive ou fonctionnelle des nouvelles constructions à vocation d'activité ou d'équipement public sur le long terme (possibilité pour le bâtiment de changer facilement d'usage y compris sur des plages horaires différentes) ;
- L'utilisation de matériaux biosourcés et de techniques d'isolation thermique performants ;
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation et la production d'énergie renouvelable et de récupération : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois), les réseaux de chaleurs, ... ;
- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
    - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales,
    - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

L'implantation d'unités de méthanisation devra prendre en compte l'impact des transits de camions et les vents dominants pour limiter les risques éventuels de nuisances olfactives.

2.2.4 Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées correspondent à toutes les surfaces construites ou non qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place. Les types d'espaces qui peuvent être intégrés dans ce décompte sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

Le taux d'imperméabilisation (Ti) est déterminé de la manière suivante :

$$Ti = \frac{Somme\ des\ surfaces\ non\ imperméabilisées}{Surface\ totale\ de\ l'unité\ foncière} \text{ x } 100$$

Les surfaces non imperméabilisées sont calculées à partir des différents types d'espaces qui composent la parcelle = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + (surface de type C x coef. C)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient exprimant la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre compris entre 0 et 1 (surface équivalente à un espace de pleine terre : 1, surface totalement imperméable : 0). Le coefficient dépend de la nature des surfaces ; il est précisé par types d'espaces dans le tableau ci-dessous.

Codification	Types d'espaces	Exemples	Coefficient exprimant la valeur pour l'espace par référence à celle d'un espace perméable
A	**Surfaces imperméabilisées**	enrobé, bitume, dalles minérales, ciment, toitures non végétalisées…	0
B	**Surfaces semi-perméables**	toitures ou stationnements végétalisées, gravier, sable, dalles (non minérales)…	0.5
C	**Surfaces perméables**	espaces verts, zones humides	1

A défaut de précision sur les matériaux, les stationnements, les accès, les allées et les terrasses seront considérés comme des surfaces imperméabilisées.

Le tableau suivant décrit les coefficients d'imperméabilisation applicables à l'échelle des projets d'aménagement ou de l'unité foncière faisant l'objet de constructions pour chaque zone urbanisable au PLU.

Dans le **cas de projets de réhabilitation ou de renouvellement urbain sur une unité foncière présentant un coefficient d'imperméabilisation supérieur aux taux suivants avant la date approbation du PLU**, la surface non imperméabilisée existante sera conservée. A défaut de maintien de cette surface perméable, il sera demandé une désimperméabilisation permettant d'atteindre le coefficient équivalent à l'état initial du terrain à minima, à l'échelle de l'unité foncière construite ou de l'aménagement d'ensemble.

Zones du PLU	**Coefficient d'imperméabilisation maximale imposé**
Zones Urbanisées	
Ua	-
Ub	60%
Uy	60%
Zones à urbaniser	
1AU	60%

Ce coefficient d'imperméabilisation peut se traduire de manière concrète et compréhensible par tous comme un pourcentage d'espaces verts à maintenir :

Coefficient d'imperméabilisation	Pourcentage d'espaces verts (ou autres espaces perméables) particuliers et collectifs
40%	60%
50%	50%
60%	40 %
70%	30 %

2.2.5 Dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux

2.2.5.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés, avec une largeur minimum de 4 mètres. Dans le cas d'une ouverture créée sur un linéaire de mur ancien traditionnel, l'accès est de 3,50m maximum pour un accès véhicule et de 1,20m maximum pour un accès piéton.

Les accès doivent être regroupés et être effectués sur l'axe apportant le plus de sécurité (trafic, visibilité…), sauf justification d'une impossibilité technique avérée. Ils doivent être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. 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.) ou lorsqu'un point d'apport de regroupement est localisé à proximité.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries doivent prendre en compte :

- Les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- L'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La réalisation de nouvelles voies doit prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

2.2.5.2 Desserte par les réseaux

Les branchements et réseaux divers doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

■ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

■ Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Dans le cas d'une demande de rejet aux fossés départementaux, ces derniers devront faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable auprès du département.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation et au zonage d'assainissement en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

■ Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en privilégiant les techniques alternatives au « tout tuyau ».

Toutes les dispositions doivent être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement doivent être éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte, lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux

pluviales…) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de zonage d'assainissement pluvial, » le débit de fuite maximal sera de 2L/s/ha ou 3 L/s/ha, selon le bassin versant concerné (Louet ou Aubance), pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

Défense incendie

La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Réseaux électriques, communications électroniques et télécommunication

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de communications électroniques doit être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Les réseaux aériens existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains, dans la mesure du possible.

Dans les lotissements et opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux électriques et de communication doivent obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du lotisseur/aménageur.

2.3 Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

2.3.1 Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)

Dans les secteurs inscrits dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dotés d'un règlement de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) se référer aux règlements de ceux-ci pour les dispositions plus restrictives.

2.3.2 Secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'inondation

Au sein des secteurs inondables identifiés au titre du R.151-31 et R.151-34 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PPRNPI du Val de Louet et de la Confluence de la Maine et de la Loire s'appliquent.

2.3.3 Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre du L.111-6 du Code de l'Urbanisme

Au sein de la bande d'inconstructibilité, les constructions ou installations sont interdites. 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, photovoltaïque ou thermique.

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

2.3.4 Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique au secteur.

2.3.5 Linéaires au sein desquels doivent être préservés ou développés la diversité commerciale et de services au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme

Linéaires en rez-de-chaussée au sein desquels les changements de destination en rez-de-chaussée des « commerce et activité de service » vers la destination « habitation » sont interdits.

En dehors du linéaire présenté ci-dessus, un changement de destination à vocation d' « habitation » ne pourra être autorisé que si le local abritant l'activité citée ci-avant est vacant depuis plus de 3 ans .

2.3.6 Changement de destination identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Une annexe au règlement présente les bâtiments constructions de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés et précise les destinations autorisées pour ces bâtiments. **Les destinations autorisées sont précisées sur chaque fiche annexée au règlement.**

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, l'autorisation concernant les changements de destination pourra être refusée pour des raisons de sécurité et notamment, la sécurité incendie.

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 prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

2.3.7 Eléments du patrimoine bâti, quartiers et îlots à protéger identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments de patrimoine identifiés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme ne sont autorisés que :

- Les travaux de restauration ou de mise en valeur,
- Les extensions et annexes mesurées des constructions à condition de préserver la qualité architecturale des constructions identifiées.

Maison ancienne rue de la Boulerie et Château de Souvigné

Pour la préservation de ces éléments, sont pris en compte :

- Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- La composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- L'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc ; ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti ;
- Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, qui doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

S'agissant des croix et calvaires ces derniers seront entretenus et laissés en place. Ils pourront être déplacés à proximité dans le cadre des aménagements parcellaires ou routiers.

Les calvaires et l'oratoire

2.3.8 Emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du Code de l'Urbanisme.

2.3.9 Zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir l'inventaire zones humides réalisé en 2023. Si des études avec des prospections de terrain permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus précise les zones humides impactées, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures d'évitement, de réduction et de compensation dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE).

Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdites toutes constructions, installations portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
    - la sécurité des personnes ;
    - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
    - les aménagements permettant la découverte des zones humides (sentiers de randonnée, parcours pédagogiques, etc.)
- les constructions ou aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées ;
- les extensions et annexes mesurées des habitations existantes (conformément au règlement du PPRI, ou de la zone A et N d PLU).
- les nouvelles constructions agricoles et extensions des constructions agricoles à proximité des exploitations agricoles existantes.

En conformité avec la disposition 8B-1 du SDAGE Loire Bretagne, les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide identifiée sur le plan de zonage cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel,
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité,
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration…).

2.3.10 Réseaux hydrographiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Au sein des zones urbaines, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres des berges du réseau hydrographique reporté sur les documents graphiques du règlement.

En dehors des zones urbaines, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 10 mètres des berges du réseau hydrographique reporté sur les documents graphiques du règlement.

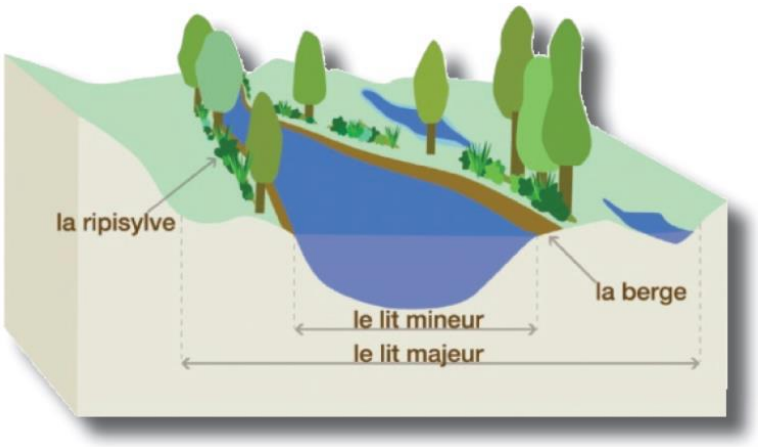


Schéma d'une berge et sa ripisylve (source : SAGE des Deux Morin)

Par exception, peuvent être autorisés sous conditions :

- les bâtiments nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile à condition que leur implantation au bord d'un réseau hydrographique est le meilleur compromis entre les différents enjeux de sécurité publique et que sont mis en œuvre les conditions permettant d'en garantir le bon fonctionnement,
- les extensions de l'existant dans une limites de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation de la révision générale du PLU. Ces extensions devront être privilégiées de manière à ne pas réduire la distance entre le bâtiment et la berge.
- les bâtiments présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

2.3.11 Mares protégées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les mares identifiées au règlement graphique doivent être conservées.

2.3.12 Espace boisé protégé au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « *est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est*

entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre ».

Le défrichement des boisements recensés sur les documents graphiques du règlement au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme est strictement interdit. Les coupes et abattages d'arbres ponctuels peuvent être autorisés, notamment pour l'entretien des boisements et la valorisation sylvicole. Ces coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable en dehors des exceptions mentionnées à l'article R421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes sont limitées à 1 ha par unités de boisement (parcelles boisées continues appartenant à un même propriétaire) et par an. Des coupes supplémentaires pourront être admises dans les cas suivants :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (implantation d'énergies renouvelables, réalisation de voiries…) qui ne saurait être implantée ailleurs.
- Exploitation du massif forestier encadrée par un Plan de Gestion Forestier.

La diversité des essences de reboisement doit au minimum être équivalente à celle des boisements renouvelés.

La suppression – accidentelle ou intentionnelle – d'un boisement protégé entraine l'obligation de replanter un boisement composé d'essences variées, locales ou adaptées au site (liste en annexe du règlement).

Des constructions, installations et aménagements légers peuvent être autorisés au sein des boisements identifiés aux conditions cumulatives suivantes :

- servir un projet ayant un caractère d'intérêt public ;
- préserver les sujets majeurs existants ;
- limiter l'impact du projet sur la végétation existante, c'est à dire notamment, de respecter leur houppier, leur système racinaire, mais aussi le sol (limiter la création de zones compactées et/ou imperméabilisées, respecter le niveau du sol existant) ;
- conserver une présence arborée manifeste, clairement perceptible depuis le domaine public.

2.3.13 Haies protégées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les linéaires de haies identifiés sont soumis à déclaration préalable.

■ Haies ou alignements d'arbres d'intérêt fort protégés au titre de l'article L.151-23

Il s'agit des arbres et alignements de haies d'intérêts multiples (ayant à la fois un intérêt paysager, écologique et hydraulique), puis les haies d'intérêt écologiques et hydrauliques identifiées par l'atlas des haies réalisé dans le cadre de la révision du PLU et celles protégés par le PVAP.

Les haies et ripisylves sont conservées sauf exceptions suivantes :

- État sanitaire ou mécanique de l'arbre, attesté par une expertise ;
- Risque sanitaire pour les autres arbres, attesté par une expertise ;
- Arbre(s) portant atteinte aux biens et aux personnes, attesté par une expertise ;
- Projet d'intérêt général, sous réserve du maintien du principe paysager initial et/ou d'une composition paysagère d'ensemble ;

- Arbre exogène introduit, provoquant un déséquilibre écologique ou une modification des milieux naturels ;
- Présence contradictoire avec la gestion des milieux naturels,
- Pour la création ou la restitution d'une vue ou perspective sur un élément du patrimoine architectural, paysager ou naturel significatif.
- De manière ponctuelle (sur maximum 5 mètres de largeur), afin de répondre aux exigences réglementaires en matière d'accès aux parcelles, à défaut d'alternative avérée.

■ Haies ou alignements d'arbres d'intérêt paysager protégés au titre de l'article L.151-23

Il s'agit des arbres et alignements de haies ayant un intérêt paysager identifiées par l'atlas des haies réalisé dans le cadre de la révision du PLU.

Les haies et ripisilves seront conservées, particulièrement les haies situées en limite parcellaire et plantées perpendiculairement à la pente, à l'exception des cas ci-après :

- De manière ponctuelle (sur maximum 5 mètres de largeur), afin de répondre aux exigences réglementaires en matière d'accès aux parcelles, à défaut d'alternative avérée.
- Pour des aménagements liés à l'exploitation agricoles.
- Pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

A partir de 5 mètres de linéaire arraché, un linéaire au moins équivalent au linéaire supprimé sera replanté (objectifs cumulés possibles) :

- Soit sur la même unité foncière, dans la continuité de la haie impactée ;
- Soit localisée de manière à répondre aux objectifs de gestion hydraulique et/ou des sols ;
- Soit sur un espace identifié permettant une compensation environnementale.

Les talus et fossés qui doublent les haies en limites séparatives de propriétés ou en bordure de voie seront conservés. Lors d'un élargissement de voie, ils devront être reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité.

Chapitre 3. La zone urbaine

La zone urbaine correspond au tissu urbain de la commune. Elle est divisée en 3 secteurs :

- **Le secteur Ua** qui correspond au tissu urbain ancien. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités.
- **Le secteur Ub** qui correspond aux extensions urbaines de la commune, sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire et sous forme d'étalement linéaire le long des axes routiers. Le secteur se caractérise par une forme urbaine et qualité architecturale plus hétérogène qu'à l'intérieur du secteur Ua.
- **Le secteur Uy** qui correspond aux zones d'activités.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone U comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit).
- Les dispositions des OAP thématiques « Mise en valeur des continuités écologiques » et « Densification ;
- Les dispositions des OAP sectorielles.

Il est à noter que le centre historique du bourg de Denée et sa périphérie sont concernés par un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) dont le règlement s'applique. Ainsi, que l'on soit en zone Ua ou en zone Ub, le règlement du PVAP s'impose au sein des secteurs concernés.

3.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

3.1.1 Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓* », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « × », placé dans la case concernée.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Ua
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	✓
	Hôtel	✓
	Autre hébergement touristique	✓
	Cinéma	✓
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	✓
	Lieu de culte	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Ub
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	✓
	Hôtel	✓
	Autre hébergement touristique	✓
	Cinéma	✓
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	✓
	Lieu de culte	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓ *
	* Sont admises uniquement les annexes et extensions des constructions existantes à usage d'industrie à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.	
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	* Les immeubles de bureaux sont admis uniquement en changement de destination d'un bâtiment ou d'un local existant.	
	Centre de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Uy
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	✗
	Hébergement	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓*
	La création nouvelle d'activité commerciale par implantation nouvelle ou changement de destination est interdite • Tout commerce existant, dont la surface de vente est inférieure à 300 m² à date d'approbation du PLU, peut étendre sa surface de vente* jusqu'à 300 m² ; • Tout commerce existant, dont la surface de vente* est supérieure à 300 m² à date d'approbation du PLU, peut étendre sa surface de vente* jusqu'à +20% maximum, dans la limite de 1 000 m² de surface de vente* ; L'extension de la surface plancher (hors surface de vente) n'est pas réglementée.	
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✗
	Cinéma	✗
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	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓
	Entrepôt	✓
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓

3.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- les dépôts de véhicules, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée au sein de la zone ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

En secteurs Ua

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les mobil-homes, l'habitat léger et/ou mobile ;

En secteurs Ub

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars d'une durée supérieure à 3 mois, sauf :
    - sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
    - pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple : tiny-house, etc.).
- les mobil-homes, l'habitat léger et/ou mobile, sauf ceux constituant la résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple : tiny-houses, yourtes, etc).

En secteurs Uy

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars d'une durée supérieure à 3 mois, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les mobil-homes, l'habitat léger et/ou mobile ;

3.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition règlementaire particulière.

3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone.

3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

3.2.1.1 Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone U

Se référer au chapitre « Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ».

3.2.1.2 Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone U

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

En secteur Ua

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage, ou 3,50 mètres à l'acrotère.

En secteur Ub

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou une hauteur maximale de 7,50 mètres au faîtage.

En secteur Uy

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Dispositions particulières à l'ensemble de la zone U :

Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant. La hauteur des lignes d'égout et de faitage des constructions nouvelles sont déterminées par rapport aux gabarits des constructions sur les parcelles mitoyennes, avec une tolérance de plus ou moins 1,00m de hauteur. Les constructions existantes en rupture d'échelle (hors gabarit moyen) avec le tissu urbain ne peuvent pas servir de référence.
- lors de l'extension de constructions existantes plus élevés : cette extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.

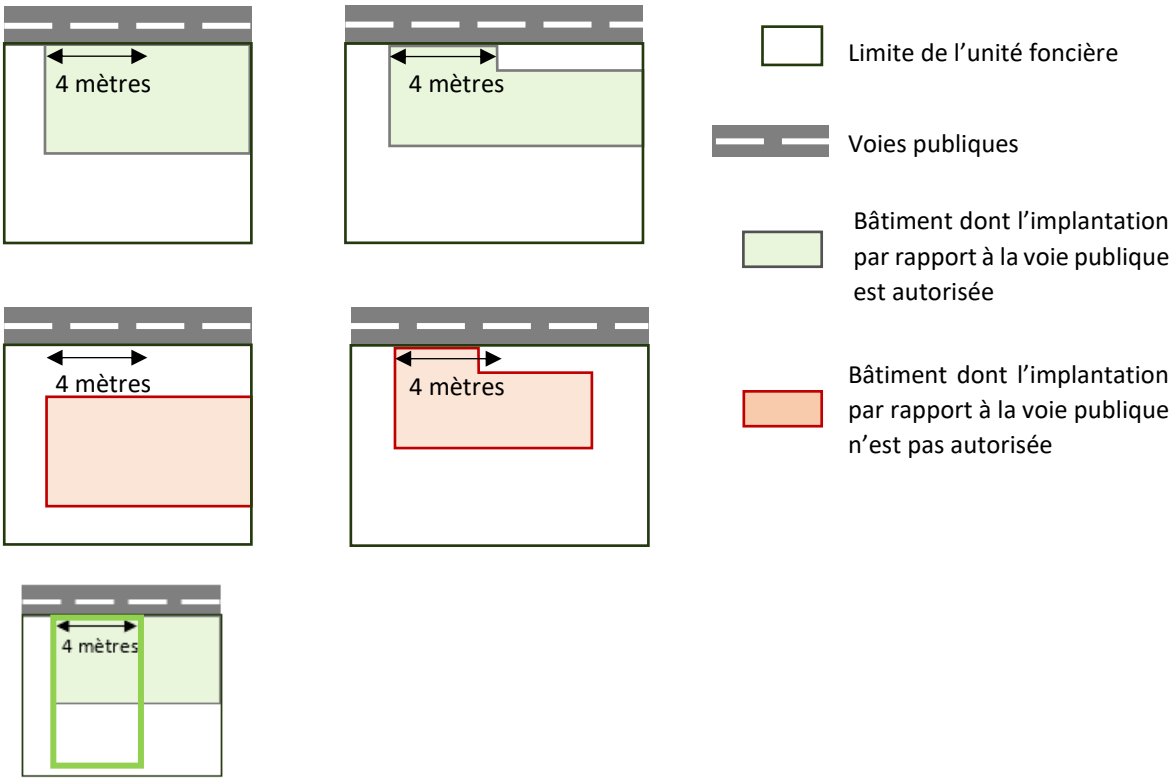
La hauteur des locaux techniques de services publics, des ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps…), des éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires…) et les antennes, n'est pas réglementée.

3.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

■ En secteur Ua

L'implantation des constructions neuves doit assurer, soit l'alignement sur rue, soit la continuité du front du bâti des parcelles mitoyennes, sur au moins 4 mètres de façade, ou sur la totalité de la largeur de la parcelle si elle est inférieure à 4 mètres. Au-delà de 4 mètres de façade aligné, un décroché de façade peut être autorisé (cf schémas suivants).

L'alignement sur 4 mètres de façade minimum

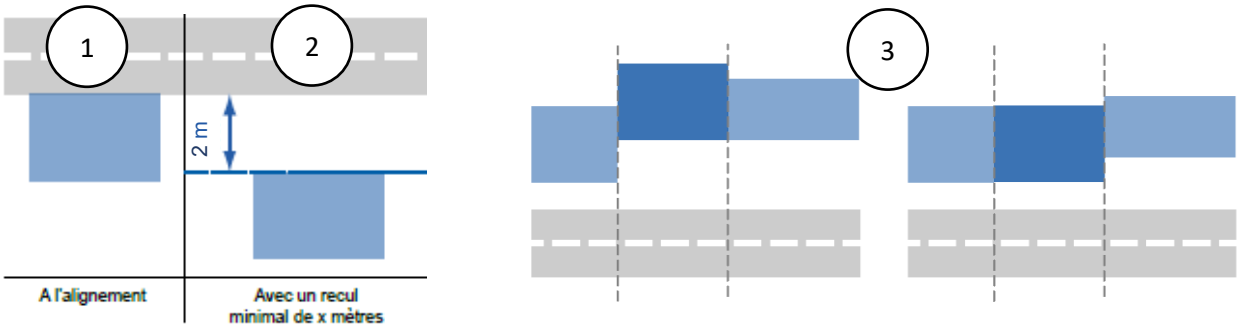


En secteurs Ub et Uy

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies (cas 1),
- Soit à une distance minimale de 2 mètres ou plus de l'alignement (cas 2),
- Soit fonction de l'implantation dominante des constructions voisines existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la nouvelle construction est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci (cas 3).

Schéma illustratif d'implantation des construction par rapport aux voiries et espaces publics



Dispositions particulières à l'ensemble de la zone U :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L151-19 du code de l'urbanisme, ou identifiés par le PVAP ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Lorsque la parcelle est en angle de rue, les distances d'implantation seront appliquées sur au moins une des limites de voies et emprises publiques. Cette dernière sera choisie de manière à assurer la meilleure intégration architecturale du bâti et/ou les meilleures conditions de sécurité routière.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre le double rideau ou la construction en drapeau.

3.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

■ Dans l'ensemble de la zone U

En fond de parcelle, les nouvelles constructions doivent s'implanter à 5 mètres des limites de zone A et N, sauf impossibilité technique

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait avec un minimum de 2 mètres minimum.

■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L151-19 du code de l'urbanisme, ou identifiés par le PVAP ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

3.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de disposition particulière.

3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2.2.1 Principes généraux

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et Périmètres Délimité des Abords et du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), des prescriptions complémentaires aux règles suivantes pourront s'appliquer.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Le projet peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, …) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les constructions adjacentes ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc., ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti.

Afin de permettre l'innovation architecturale, les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine sont autorisés à condition qu'ils s'attachent à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Le projet, pour être accepté, doit ainsi développer un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches de matériaux traditionnels avoisinants. La composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels) tout en intégrant des dispositifs permettant d'améliorer les performances énergétiques et environnementales.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites. Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'applique pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Dispositions spécifiques aux constructions anciennes (antérieures à 1948)

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Dans le cas de travaux sur des constructions anciennes, à l'architecture traditionnelle :

- L'aspect général et l'ordonnancement des façades doivent être affirmés et conservés ;
- Les proportions traditionnellement plus hautes que large des ouvertures en façades devront être préservées, sauf pour les portes de garage, les baies vitrées, les vitrines commerciales et les œils-de-bœuf.
- L'amélioration des performances thermiques des bâtiments ne devra pas porter atteinte à la cohérence architecturale et structurelle du bâti.

Dispositions spécifiques aux constructions de grand volume (publics, agricoles, commerciaux)

- L'architecture doit être simple et sobre et limiter l'impact de la construction sur les paysages naturels ou urbains ;
- Les éléments de stockage (silos, cuves) seront de préférence dissimulés (intégrés dans un hangar ou masqué par un accompagnement végétal).

Dispositions spécifiques aux constructions neuves

L'architecture des constructions neuves devra s'inspirer des principales caractéristiques architecturales des bâtiments traditionnels de même usage présents sur la commune (par exemple : volumétrie, composition des façades, matériaux utilisés et teintes).

Dispositions spécifiques aux vérandas, abris de piscines, abris de jardin et serres

Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes :

- Les vérandas et abris de piscines ;
- Les abris de jardins et serres de moins de 12 m^2.

3.2.2.2 Les façades

Dans l'ensemble de la zone U

Afin de limiter leur impact visuel, les éléments techniques (sorties de chaudières à ventouse, pompes à chaleur, blocs de climatisation et leurs grilles de ventilation, bouches de ventilation ou d'aération, paraboles et autres récepteurs hertziens…) sont à positionner sur les façades et versants de toiture non perceptibles depuis l'espace public ou font l'objet d'un habillage qualitatif.

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les enduits seront de teintes traditionnelles.

En zone Ua

Sur les maçonneries de schiste et de moellon un enduit couvrant doit être mis en œuvre.

Les maçonneries en pierre de taille doivent rester apparentes. Les éléments de modénature en pierres de taille, briques ou autres, sont laissés apparents. L'enduit couvrant ne vient pas en surépaisseur par rapport aux modénatures.

Bardage :

- Pour les constructions d'habitations, le bardage bois est limité à 30% de la surface des façades. La proportion bardée doit reprendre les logiques des volumes, sans effet de pastillage de matériau. Le bardage bois est naturel et la pose est verticale. Les immeubles isolés au sein de leur parcelle et situé dans un écrin paysager (végétalisé) peuvent être entièrement bardés de bois.
- Pour les constructions de grand volume (hangars agricoles, équipements publics), les façades présentent soit un bardage métallique sombre, soit un bardage en bois naturel à lames verticales, soit une finition enduite.
- Les bardages d'aspect métalliques sont autorisés sur les constructions qui ne sont pas à destination d'habitation, sous réserves d'être en harmonie avec leur environnement. Les teintes des bardages d'aspect métalliques devront s'inspirer des matériaux environnants (pierre locale, enduit, toiture…) et/ou du au nuancier en annexe du règlement.

En zone Uy et Ub

Un maximum de 2 teintes d'enduit par unité foncière pourra être utilisé. Les teintes feront référence au nuancier en annexe du règlement. Les différenciations de teinte d'enduit se feront :

- soit sur un volume entier
- soit en encadrement de baies
- soit sur un pan de mur entier

Les bardages bois et d'aspect bois sont autorisés en pose verticale.

Les bardages d'aspect métalliques sont autorisés sur les constructions qui ne sont pas à destination d'habitation, sous réserves d'être en harmonie avec leur environnement. Les teintes des bardages d'aspect métalliques devront s'inspirer des matériaux environnants (pierre locale, enduit, toiture…) et/ou du au nuancier en annexe du règlement.

3.2.2.3 Menuiserie et ouverture

Dans l'ensemble de la zone U

La teinte des menuiseries doit respecter les teintes prévues au nuancier annexé au règlement.

En zone Ua

Les nouveaux percements doivent être composés avec la façade de l'immeuble, en suivant la logique constructive de la typologie bâtie. Ils sont axés sur les ouvertures des étages inférieurs ou sur les trumeaux des façades.

Les percements sont implantés dans le tiers bas du versant.

Les châssis de toit ont un format vertical maximum de 80/100 cm. Selon la typologie bâtie, des formats plus petits pourront être demandés.

Les verrières de type atelier peuvent être autorisées si elles sont non perceptibles depuis l'espace public.

La création de lucarnes est autorisée à 2 ou à 3 pans. Les lucarnes doivent présenter des proportions verticales.

Sont interdits :

- La mise en œuvre de deux rangs de percement en toiture,
- Les coffres de volets roulants visibles,
- Les volets à écharpes.

3.2.2.4 Les toitures

Dans l'ensemble de la zone U

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.

En zone Ua

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect ardoise naturelle.

Le zinc est autorisé sur les faibles pentes et sur des surfaces limitées.

Sont interdits :

- Le bac acier
- La mise en peinture de la couverture.
- Les terrasses tropéziennes.

Les souches de cheminées d'origine doivent être conservées et restaurées. Leur couverture par un bardage est interdite.

Les châssis de toit sont plus hauts que larges et encastrés dans la couverture sans saillie.

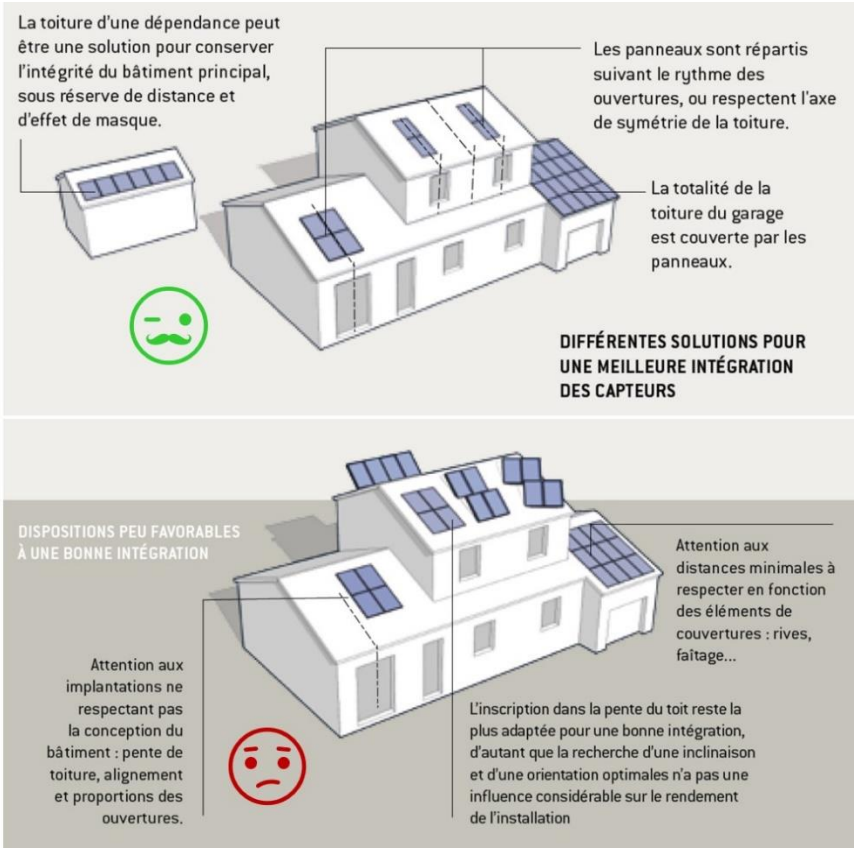
En zone Ub et Uy

Les toitures en dehors des toitures terrasses et verrières et serres, doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect tuiles canal ou ardoise naturelle.

3.2.2.5 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

■ Dans l'ensemble de la zone U

Lorsque les dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique…) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnée de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des constructions. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques devront être masqués par l'accrotère.



Les panneaux sont, soit posés en rive de toiture, le long de l'égout, dans la limite du tiers inférieur de la toiture, soit ils couvrent la totalité de la toiture.

Les cadres métalliques, les fixations et les panneaux sont de teinte sombre et mate.

Dans le cas de hangars agricoles, les panneaux couvrent la totalité de la toiture. Les toitures présentent une remontée en zinc.

Sont interdits :

- Les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques en façade des habitations,
- L'effet de damier.

■ En zone Ua

En toiture, les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisés sur le versant non perceptible depuis l'espace public. Les volumes secondaires sont à privilégier.

3.2.2.6 Clôtures

■ Dans l'ensemble de la zone U :

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les clôtures ne doivent pas porter atteinte au bon écoulement des eaux.

- **Clôture ancienne traditionnelle :**

D'une manière générale, les murs existants en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification. Les murs et murets anciens en pierre locale sont restaurés de manière traditionnelle.

Les portails et grilles métalliques anciens seront également restaurées ou remplacés à l'identiques.

La surélévation maçonnée est autorisée, sous réserve que le traitement respecte la typologie du mur (nature et teinte des matériaux, mises en œuvre, proportions), la mise en place d'un dispositif ajouré est également possible dans la limite des hauteurs autorisées).

Le percement des clôtures anciennes traditionnelles doit être dûment justifié par des contraintes techniques ou d'accès. Ils sont limités à l'usage nécessaire en nombre et en proportion. L'accès est de 3,50m maximum pour un accès véhicule et de 1,20m maximum pour un accès piéton. Le projet ne doit pas nuire à l'équilibre, à la structure et à l'esthétique de la façade du mur. Les percements sont encadrés par des piliers reprenant les particularités (décors, proportions mise en œuvre) des percements traditionnels préexistant sur le mur et la mise en œuvre du portail se fait au nu du mur.

- **Autre clôture :**

L'emploi de matériaux bruts (comme par exemple le parpaing) non recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les murs de clôture et de soutènement reprennent les caractéristiques des murs en moellon de Denée : teinte, dimensions et mise en œuvre ou présentent une finition enduite.

Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre.

- **En limite d'espace public**

Les nouvelles clôtures (y compris portails et portillons) sont traitées en cohérence avec le bâti de la parcelle et les autres clôtures de la rue (alignement des différents clôtures, aspect des matériaux et teintes…).

Les clôtures en limite de l'espace public seront d'une hauteur maximale de 1,80m et doivent être constituées :

- Soit d'un mur de clôture ;
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur entre 0,80 m et 1 m, surmonté de dispositifs à claire-voie (1 plein pour ½ vide) et à barreaudage vertical. La hauteur maximale de 0,80 m ne s'applique pas aux portails et piliers, qui pourront avoir une hauteur maximale de 1,50 m.
- Soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage. La haie présente une diversité d'essences. Le grillage est constitué d'un maillage souple avec une trame large et fine.

- **En limite séparative**

Les clôtures doivent permettre, à minima localement, le passage de la petite faune en partie basse. Dans le cas d'une clôture édifiée en limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures doivent conserver une perméabilité pour la petite faune (grille métallique, grillage, ganivelles, haie, etc.).

La clôture en limite séparative latérale est traitée soit de la même façon (matériaux, teintes…) que la clôture sur voie (retournement de la clôture sur rue), soit avec une haie doublée d'un grillage souple.

■ En secteurs Ua

Les murs reprennent les caractéristiques des murs en moellon de Denée : teinte, dimensions et mise en œuvre ou présentent une finition enduite. La surélévation maçonnée est autorisée, sous réserve que le traitement respecte la typologie du mur (nature et teinte des matériaux, mises en œuvre, proportions), la mise en place d'un dispositif ajouré est également possible).

Les murs de soutènement sont en béton doublé d'un parement en pierre locale. La maçonnerie reprend les caractéristiques des murs en moellon de Denée : teinte, dimensions et mise en œuvre.

Sont interdits :

- Les finitions ne reprenant pas des dispositions traditionnelles (pierres collées, appareillage en plaquette…),
- Les enrochements et les murs en gabion,
- Les portails de formes complexes ou courbes,
- Les clôtures opaques, préfabriquées et plastiques.

■ Dispositions particulières à l'ensemble de la zone U :

Il est autorisé :

- la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant.

- la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.
- une hauteur supérieure pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

3.2.2.7 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales sont fixées dans le chapitre 2 du présent règlement écrit.

3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Lorsque des constructions autres que celles à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.

Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts et plantés d'arbres et d'arbustes en privilégiant les essences locales (liste en annexe du règlement) :

- Les espaces restants libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres de haute tige à raison d'au moins un sujet par fraction de 300 m^2 de la superficie de ces espaces.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements ou avec un intervalle de 7 mètres maximal dans le cas d'un stationnement en linéaire. Des dérogations à cette règle pourront être autorisées dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques.

Si une haie est composée d'essences exogènes, elle peut être arrachée pour être remplacée par une haie composée d'essences adaptées au climat local.

3.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

3.3 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Chapitre 4. La zone à urbaniser

La zone à urbaniser (AU) correspond à l'extensions du tissu urbain du bourg dédié à l'habitat

Les dispositions réglementaires applicables à la zone AU comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit).
- Les dispositions des OAP thématiques « Mise en valeur des continuités écologiques » et « Densification ;
- Les dispositions des OAP sectorielles.

Il est à noter que le centre historique du bourg de Denée et sa périphérie sont concernés par un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) dont le règlement s'applique. Le règlement du PVAP s'impose au sein des secteurs concernés.

4.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

4.1.1 Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓* », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « × », placé dans la case concernée.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	AU
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	×
	Hôtel	×

	Autre hébergement touristique	✗
	Cinéma	✗
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	✓
	Lieu de culte	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

4.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- les dépôts de véhicules, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée au sein de la zone ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars d'une durée supérieure à 3 mois, sauf :
    - sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
    - pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple : tiny-house, etc.).
- les mobil-homes, l'habitat léger et/ou mobile, sauf ceux constituant la résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple : tiny-houses, yourtes, etc).

4.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition règlementaire particulière.

4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone.

4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible. Cette majoration fixée à 50% maximum des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol fixées ci-après dans le règlement. Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Un dépassement des règles relatives au gabarit de 30 % peut être accordé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration.

4.2.1.1 Emprise au sol

Se référer au chapitre « Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ».

4.2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou une hauteur maximale de 7,50 mètres au faîtage.

■ Dispositions particulières :

Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant. La hauteur des lignes d'égout et de faitage des constructions nouvelles sont déterminées par rapport aux gabarits des constructions sur les parcelles mitoyennes, avec une tolérance de plus ou moins 1,00m de hauteur. Les constructions existantes en rupture d'échelle (hors gabarit moyen) avec le tissu urbain ne peuvent pas servir de référence.
- lors de l'extension de constructions existantes plus élevés : cette extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.

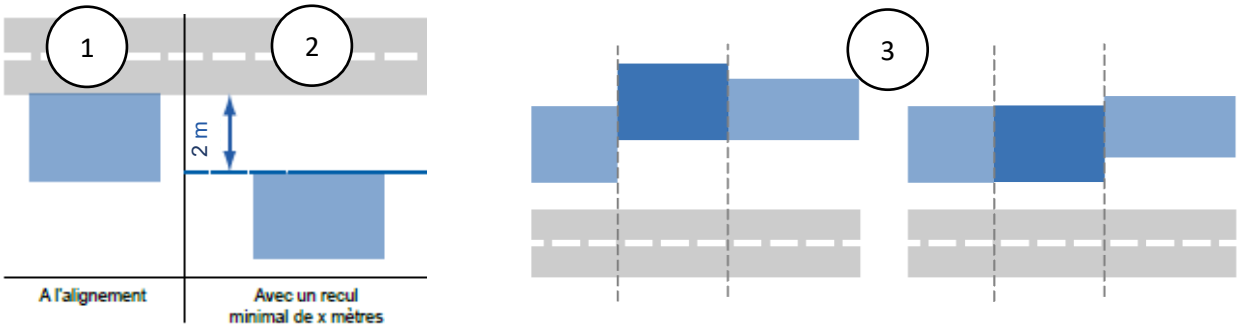
La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps…), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires…) et les antennes, n'est pas réglementée.

4.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies (cas 1),
- Soit à une distance minimale de 2 mètres ou plus de l'alignement (cas 2),
- Soit fonction de l'implantation dominante des constructions voisines existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la nouvelle construction est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci (cas 3).

Schéma illustratif d'implantation des construction par rapport aux voiries et espaces publics



■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L151-19 du code de l'urbanisme, ou identifiés par le PVAP ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Lorsque la parcelle est en angle de rue, les distances d'implantation seront appliquées sur au moins une des limites de voies et emprises publiques. Cette dernière sera choisie de manière à assurer la meilleure intégration architecturale du bâti et/ou les meilleures conditions de sécurité routière.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre le double rideau ou la construction en drapeau.

4.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

En fond de parcelle, les nouvelles constructions doivent s'implanter à 5 mètres des limites de zone A et N, sauf impossibilité technique

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait avec un minimum de 2 mètres minimum.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L151-19 du code de l'urbanisme, ou identifiés par le PVAP ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

4.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de disposition particulière.

4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.2.2.1 Principes généraux

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et Périmètres Délimité des Abords et du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), des prescriptions complémentaires aux règles suivantes pourront s'appliquer.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Le projet peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;

- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, …) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les constructions adjacentes ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc., ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti.

Afin de permettre l'innovation architecturale, les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine sont autorisés à condition qu'ils s'attachent à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Le projet, pour être accepté, doit ainsi développer un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches de matériaux traditionnels avoisinants. La composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels) tout en intégrant des dispositifs permettant d'améliorer les performances énergétiques et environnementales.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites. Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'applique pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

L'architecture des constructions neuves devra s'inspirer des principales caractéristiques architecturales des bâtiments traditionnels de même usage présents sur la commune (par exemple : volumétrie, composition des façades, matériaux utilisés et teintes).

Dispositions spécifiques aux vérandas, abris de piscines, abris de jardin et serres

Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes :

- Les vérandas et abris de piscines ;
- Les abris de jardins et serres de moins de 12 m^2.

4.2.2.2 Les façades

Non réglementé. Se référer au règlement du PVAP.

4.2.2.3 Menuiserie et ouverture

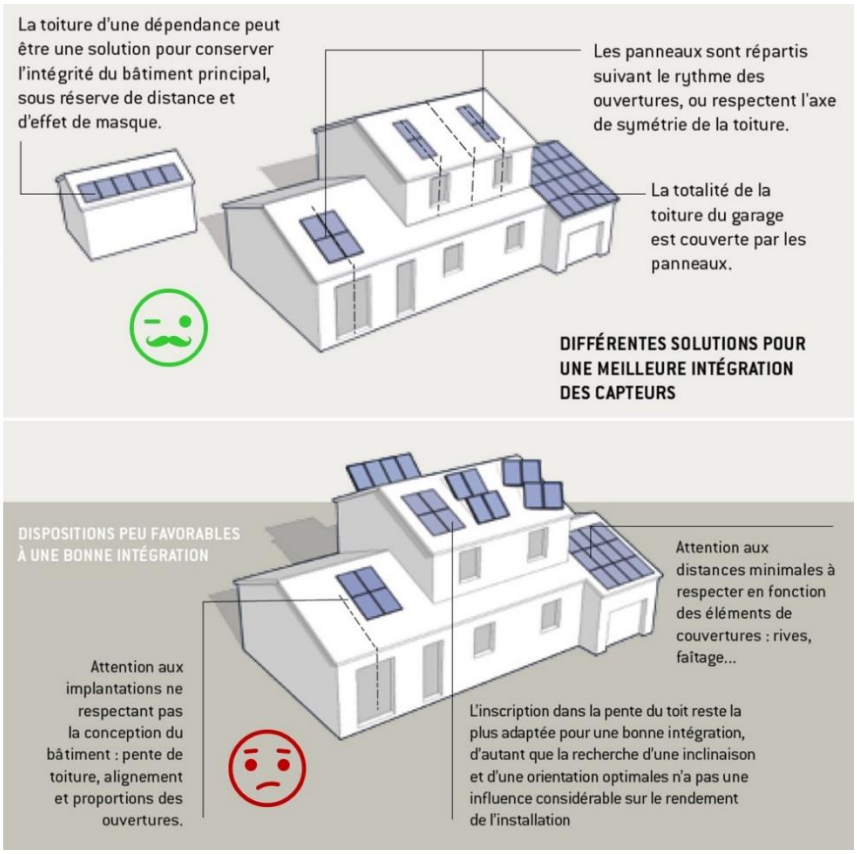
Non réglementé. Se référer au règlement du PVAP.

4.2.2.4 Les toitures

Non réglementé. Se référer au règlement du PVAP.

4.2.2.5 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

Lorsque les dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique…) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnée de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des constructions. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques devront être masqués par l'accrotère.



4.2.2.6 Clôtures

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les clôtures ne doivent pas porter atteinte au bon écoulement des eaux.

L'emploi de matériaux bruts (comme par exemple le parpaing) non recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre.

Dans le cas d'une clôture édifiée en limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures doivent conserver une perméabilité pour la petite faune (grille métallique, grillage, ganivelles, haie, etc.).

4.2.2.7 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales sont fixées dans le chapitre 2 du présent règlement écrit.

4.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Lorsque des constructions autres que celles à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.

Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts et plantés d'arbres et d'arbustes en privilégiant les essences locales (liste en annexe du règlement) :

- Les espaces restants libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres de haute tige à raison d'au moins un sujet par fraction de 300 m^2 de la superficie de ces espaces.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements ou avec un intervalle de 7 mètres maximal dans le cas d'un stationnement en linéaire. Des dérogations à cette règle pourront être autorisées dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques.

Si une haie est composée d'essences exogènes, elle peut être arrachée pour être remplacée par une haie composée d'essences adaptées au climat local.

4.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

4.3 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Chapitre 5. La zone agricole

La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise, notamment par la présence de :

- Terrains cultivés ou non,
- Quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Un secteur a été créé pour préserver spécifiquement les terres en AOC : **le secteur Av.**

Il est à noter que la zone A est en partie concernée par :

- **Le règlement du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).**
- **Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi)**

Ces règlements s'imposent au-delà des dispositions réglementaires du PLU.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 et 2 du présent règlement écrit) ;
- Les OAP Thématiques.

5.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

5.1.1 Destinations et sous-destinations

En zone agricole, excepté le secteur Av

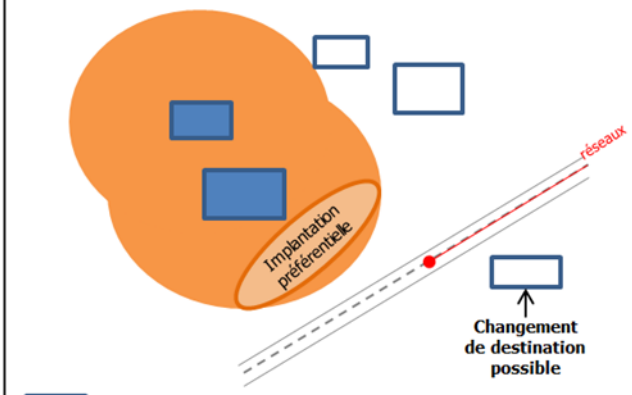
Dans l'ensemble de la zone A, excepté le secteur Av sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessous.

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- Les **nouvelles constructions liées aux exploitations agricoles** (dont locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole ou forestier par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou forestier, etc.) dans la limite de l'article L151-11-II du Code de l'Urbanisme et L 311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
- Lorsqu'ils sont **liés au siège d'une exploitation agricole, les logements de fonction** s'ils sont nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que les extensions et annexes d'une habitation nécessaire à l'exploitation agricole aux conditions cumulatives suivantes :
    - Être liées à des constructions ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;
    - Être justifiées par la surveillance, et le besoin de présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
    - Qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole. Toutefois, un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activité) et du statut de l'exploitation (société, groupement, …) ;
    - Qu'elles soient localisées soit :
        - à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) ;
        - en changement de destination ;
        - en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche, dans une bande de 30 mètres maximum de profondeur depuis l'alignement et de préférence à l'alignement des constructions voisines.

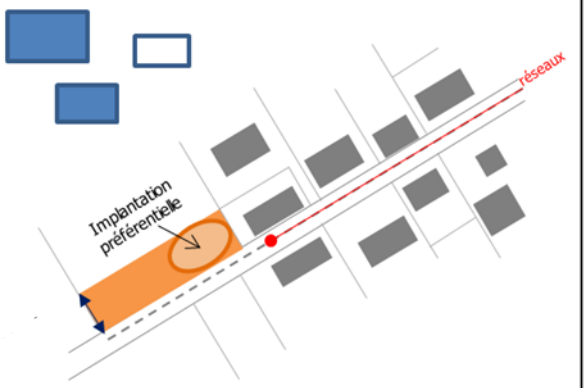
Implantation du logement de fonction

Nouvelle construction à moins de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation ou changement de destination d'un bâtiment localisé à proximité de l'exploitation	**OU**	Nouvelle construction en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche (hameau, village, agglomération)



bâtiments principaux de l'exploitation = bâtiments ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions

périmètre de **100** mètres maximum autour des bâtiments principaux



bande de constructibilité de **30** mètres maximum de profondeur depuis l'alignement

Hameau = secteur d'habitat relativement modeste qui regroupe plusieurs constructions

- Les **extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes sur l'unité foncière**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
    - l'intégration à l'environnement est respectée ;
    - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les **nouvelles constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »** aux conditions cumulatives suivantes :
    - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, projets EnR&R, etc.) ;
    - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
    - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés de type parcs photovoltaïques** sont autorisés à condition que les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque (telles que définies par arrêté au code de l'urbanisme) soient exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et naturels.
- **Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique** sont autorisées dans les conditions indiquées au chapitre « Changement de destination identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme ».

- **Les affouillements et les exhaussements du sol,** à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (ex : plans d'eau liés à l'activité agricole) ou liés à un projet d'intérêt général.

■ En secteur Av

En secteur Av est uniquement autorisée :

- les dispositifs antigel,
- les constructions ou aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs ;
- les extensions et annexes mesurées des habitations existantes ;
- les nouvelles constructions agricoles et extensions de constructions agricoles en lien et à proximité des exploitations agricoles existantes.

5.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone A, **sont interdits**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars d'une durée supérieure à 3 mois, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les mobil-homes, l'habitat léger et/ou mobile, sauf ceux constituant la résidence démontable constituant l'habitat permanent de l'exploitant agricole (par exemple : tiny-houses, yourtes, etc).
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

5.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition règlementaire particulière.

5.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

5.2.1.1 Emprise au sol

Pour les annexes des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² par unité foncière.

Pour les extensions des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles) l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas :

- Soit 30% de la surface initiale des bâtiments principaux à la date d'approbation de la révision générale du PLU ;
- Soit 30 m².

En fonction de la situation, la règle la plus avantageuse est retenue.

5.2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

En zone A et ses secteurs

- Dans le cas **d'extension de construction à usage d'habitation**, la hauteur maximale est celle de la construction principale.
- La hauteur maximale des **annexes à vocation d'habitation** ne peut excéder 4 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des **autres destinations, les nouvelles constructions ne peut excéder 12 mètres** au faîtage ou à l'acrotère. Cette règle ne s'applique pas aux « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ».

5.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile

En zone A et ses secteurs

Le long de l'A87, une bande de 100 m de l'axe de la voie est inconstructible, sauf pour les constructions ou installations :

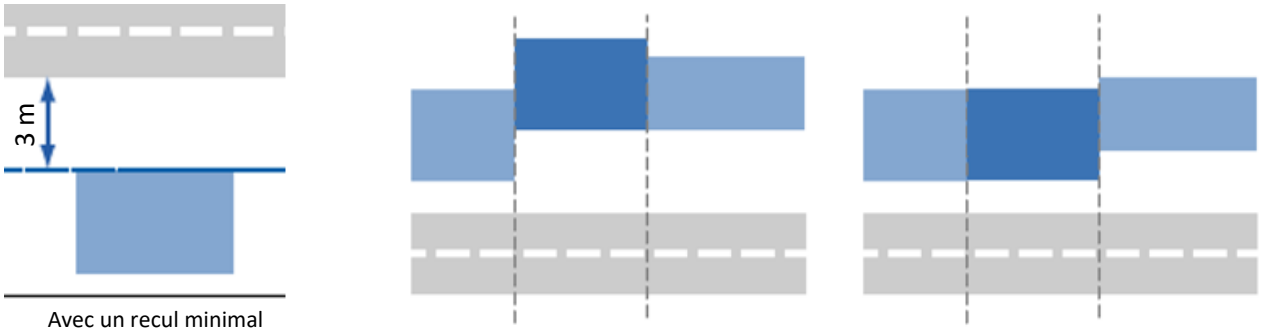
- liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- de services publics exigeant une proximité immédiate
- les bâtiments agricoles
- les réseaux publics
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes

Le long des routes départementales, il est recommandé une implantation des nouvelles constructions à 10 mètres de l'alignement.

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit, à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement ;
- Soit, en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la nouvelle construction est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante.

Schéma illustratif d'implantation des bâtiments en limite de voirie et emprises publiques



Avec un recul minimal de 3 mètres

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, ou identifiés par le PVAP ;

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Lorsque la parcelle est en angle de rue, les distances d'implantation seront appliquées sur au moins une des limites de voies et emprises publiques. Cette dernière sera choisie de manière à assurer la meilleure intégration architecturale du bâti et/ou les meilleures conditions de sécurité routière.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

5.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait avec un minimum de 2 mètres.

■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

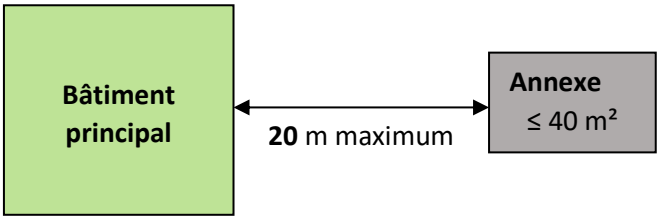
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ;
- Pour les annexes de moins de 12 m² ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme, ou identifiés par le PVAP ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

5.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pour les nouvelles constructions d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles :

Les nouvelles constructions d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisées à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche.

Pour les annexes à l'habitation : La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas dépasser 20 mètres calculés à partir de l'emprise au sol (de façade à façade), excepté dans le cas d'une extension d'une annexe existante.



5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2.2.1 Principes généraux

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et Périmètres Délimité des Abords et du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), des prescriptions complémentaires aux règles suivantes pourront s'appliquer.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, …) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les constructions adjacentes ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti.

Afin de permettre l'innovation architecturale, les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine sont autorisés à condition qu'ils s'attachent à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Le projet, pour être accepté, doit ainsi développer un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches de matériaux traditionnels avoisinants. La composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels) tout en intégrant des dispositifs permettant d'améliorer les performances énergétiques et environnementales.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites. Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'applique pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Dispositions spécifiques aux constructions anciennes (antérieures à 1948)

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Dans le cas de travaux sur des constructions anciennes, à l'architecture traditionnelle :

- L'aspect général et l'ordonnancement des façades doivent être affirmés et conservés ;
- Les proportions traditionnellement plus hautes que large des ouvertures en façades devront être préservées, sauf pour les portes de garage, les baies vitrées, les vitrines commerciales et les œils-de-bœuf.
- L'amélioration des performances thermiques des constructions ne devra pas porter atteinte à la cohérence architecturale et structurelle du bâti.

Dispositions spécifiques aux constructions de grand volume (publics, agricoles)

- L'architecture doit être simple et sobre et limiter l'impact de la construction sur les paysages naturels ou urbains ;
- Les éléments de stockage (silos, cuves) seront de préférence dissimulés (intégrés dans un hangar ou masqué par un accompagnement végétal).

- Les nouvelles serres dites « grands abris plastique » (GAP), seront préférentiellement orientés perpendiculairement à la route ou dans l'axe des principaux points de vue, sous réserve de compatibilité de cette orientation avec les contraintes de luminosité, de vents dominants et de ruissellement. Les « grands côtés » opaques des GAP peuvent également être bordés d'une haie pour relativiser la hauteur perçue.

Dispositions spécifiques aux constructions neuves

L'architecture des constructions neuves devra s'inspirer des principales caractéristiques architecturales des bâtiments traditionnels de même usage présents sur la commune (par exemple : volumétrie, composition des façades, matériaux utilisés et teintes).

Dispositions spécifiques aux vérandas, abris de piscines, abris de jardin et serres

Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes :

- Les vérandas et abris de piscines ;
- Les abris de jardins et serres de moins de 12 m^2.

5.2.2.2 Les façades

Afin de limiter leur impact visuel, les éléments techniques (sorties de chaudières à ventouse, pompes à chaleur, blocs de climatisation et leurs grilles de ventilation, bouches de ventilation ou d'aération, paraboles et autres récepteurs hertziens…) sont à positionner sur les façades et versants de toiture non perceptibles depuis l'espace public ou font l'objet d'un habillage qualitatif.

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les enduits seront de teintes traditionnelles.

Sur les maçonneries de schiste et de moellon un enduit couvrant doit être mis en œuvre.

Les maçonneries en pierre de taille doivent rester apparentes. Les éléments de modénature en pierres de taille, briques ou autres, sont laissés apparents. L'enduit couvrant ne vient pas en surépaisseur par rapport aux modénatures.

Bardage :

- Pour les habitations, le bardage bois est limité à 30% de la surface des façades. La proportion bardée doit reprendre les logiques des volumes, sans effet de pastillage de matériau. Le bardage bois est naturel et la pose est verticale. Les immeubles isolés au sein de leur parcelle et situé dans un écrin paysager (végétalisé) peuvent être entièrement bardés de bois.
- Pour les constructions de grand volume (hangars agricoles, équipements publics), les façades présentent soit un bardage métallique sombre, soit un bardage en bois naturel à lames verticales, soit une finition enduite.
- Les bardages d'aspect métalliques sont autorisés sur les constructions qui ne sont pas à destination d'habitation, sous réserves d'être en harmonie avec leur environnement. Les teintes des bardages d'aspect métalliques devront s'inspirer des matériaux environnants (pierre locale, enduit, toiture…) et/ou du au nuancier annexé au règlement.

5.2.2.3 Menuiserie et ouverture

La teinte des menuiseries doit respecter les teintes prévues au nuancier annexé au règlement.

En rénovation de bâtiment ancien, les nouveaux percements doivent être composés avec la façade de l'immeuble, en suivant la logique constructive de la typologie bâtie. Ils sont axés sur les ouvertures des étages inférieurs ou sur les trumeaux des façades.

La création de lucarnes est autorisée à 2 ou à 3 pans. Les lucarnes doivent présenter des proportions verticales.

5.2.2.4 Les toitures

Pour les habitations :

- Les toitures en dehors des toitures terrasses et verrières, doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect tuiles canal ou ardoise naturelle. Le zinc est autorisé sur les faibles pentes et sur des surfaces limitées.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.
- Les souches de cheminées d'origine doivent être conservées et restaurées. Leur couverture par un bardage est interdite.
- Les châssis de toit sont plus hauts que larges et encastrés dans la couverture sans saillie.

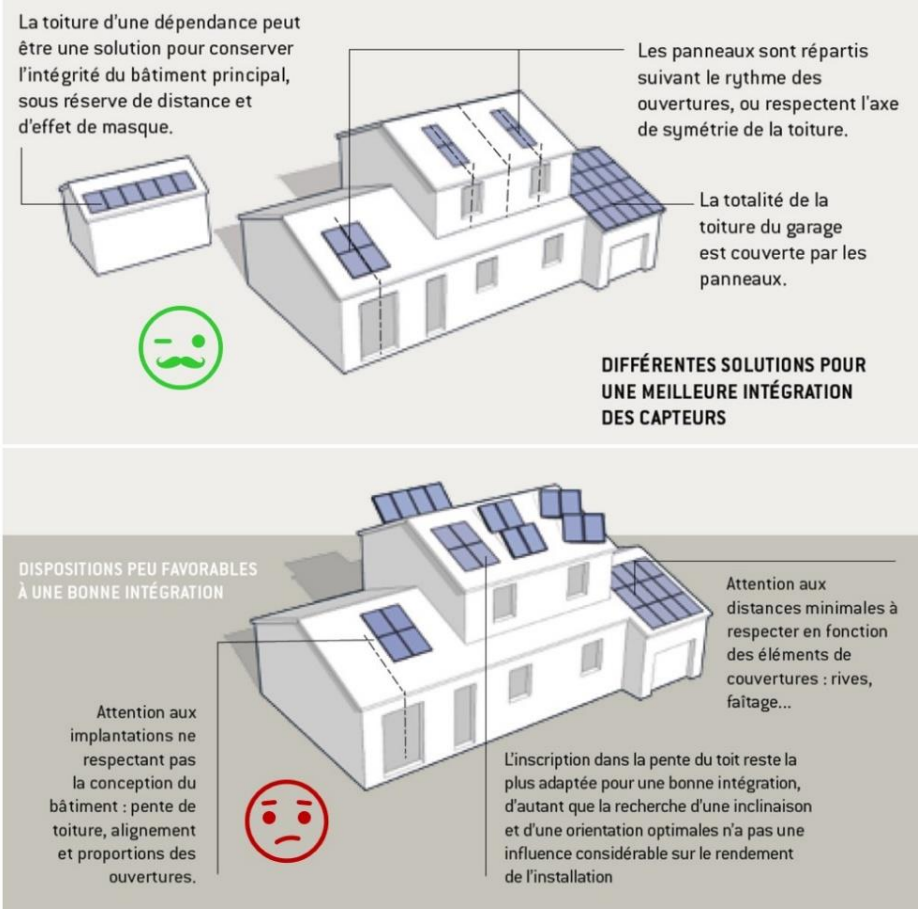
5.2.2.5 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

Dans le cas de hangars agricoles, les panneaux couvrent la totalité de la toiture. Les toitures présentent une remontée en zinc.

Pour les autres destinations :

- Lorsque les dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique…) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnée de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des constructions. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques devront être masqués par l'accrotère.
- Les panneaux sont, soit posés en rive de toiture, le long de l'égout, dans la limite du tiers inférieur de la toiture, soit ils couvrent la totalité de la toiture.
- Les cadres métalliques, les fixations et les panneaux sont de teinte sombre et mate.
- Sont interdits :
    - Les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques en façade des habitations,
    - L'effet de damier.

Schéma illustratif d'insertion des panneaux photovoltaïque



5.2.2.6 Clôtures

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les clôtures ne doivent pas porter atteinte au bon écoulement des eaux.

Les clôtures non végétales doivent :

- être perméables à la circulation de la petite faune ;
- être posées à une hauteur minimum de 30 cm au-dessus du sol concernant les systèmes à mailles ;
- être d'une hauteur maximale d'1m20 ;
- employer des matériaux de teinte vert foncé, gris foncé ou d'aspect bois

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures concernant les :

- Clôture située à moins de 150m des habitations et des sièges d'exploitation agricoles.
- Parc de chiens de chasses ;
- Clôture présentant un intérêt patrimonial ;
- Elevages équins ;
- Expériences scientifiques ;
- Domaines nationaux ;
- Parcelles sur lesquelles est exercée une activité d'exploitation agricole ;
- Parcelle de régénération forestière ;
- Jardins ouverts au public ;

- Clôture nécessaire à la défense nationale (terrain militaire par exemple) ;

Pour ces exceptions, les règles ci-dessous s'appliquent :

- **Clôture ancienne traditionnelle :**

D'une manière générale, les murs existants en matériaux traditionnels, et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), devront être conservés. Les murs et murets anciens en pierre locale sont restaurés de manière traditionnelle.

Les portails et grilles métalliques anciens seront également restaurées ou remplacés à l'identiques.

La surélévation maçonnée est autorisée, sous réserve que le traitement respecte la typologie du mur (nature et teinte des matériaux, mises en œuvre, proportions), la mise en place d'un dispositif ajouré est également possible dans la limite des hauteurs autorisées).

Le percement des clôtures anciennes traditionnelles doit être dûment justifié par des contraintes techniques ou d'accès. Ils sont limités à l'usage nécessaire en nombre et en proportion. L'accès est de 3,50m maximum pour un accès véhicule et de 1,20m maximum pour un accès piéton. Le projet ne doit pas nuire à l'équilibre, à la structure et à l'esthétique de la façade du mur. Les percements sont encadrés par des piliers reprenant les particularités (décors, proportions mise en œuvre) des percements traditionnels préexistant sur le mur et la mise en œuvre du portail se fait au nu du mur.

- **Autres clôtures :**

L'emploi de matériaux bruts (comme par exemple le parpaing) non recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les murs de clôture et de soutènement reprennent les caractéristiques des murs en moellon de Denée : teinte, dimensions et mise en œuvre ou présentent une finition enduite.

Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre.

Pour les clôtures édifiées dans le cadre des activités des exploitations agricoles sont également autorisées :

- Les clôtures végétales, composées d'essences bocagères indigènes ;
- Les ganivelles ;
- Les clôtures à fils.

- **En limite d'espace public**

Les nouvelles clôtures (y compris portails et portillons) sont traitées en cohérence avec le bâti de la parcelle et les autres clôtures de la rue (alignement des différents clôtures, aspect des matériaux et teintes…).

Les clôtures en limite de l'espace public seront d'une hauteur maximale de 1,80m et doivent être constituées :

- Soit d'un mur de clôture ;

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur entre 0,80 m et 1 m, surmonté de dispositifs à claire-voie (1 plein pour ½ vide) et à barreaudage vertical. La hauteur maximale de 0,80 m ne s'applique pas aux portails et piliers, qui pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m.
- Soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage implanté à l'arrière. La haie présente une diversité d'essences. Le grillage est constitué d'un maillage souple avec une trame large et fine.

- **En limite séparative**

Les clôtures doivent permettre, à minima localement, le passage de la petite faune en partie basse. Dans le cas d'une clôture édifiée en limite séparative en fond de parcelle avec une zone A ou N, les clôtures doivent conserver une perméabilité pour la petite faune (grille métallique, grillage, ganivelles, haie, etc.).

La clôture en limite séparative latérale est traitée soit de la même façon (matériaux, teintes…) que la clôture sur voie (retournement de la clôture sur rue), soit avec une haie doublée d'un grillage souple.

Sont interdits :

- Les finitions ne reprenant pas des dispositions traditionnelles (pierres collées, appareillage en plaquette…),
- Les enrochements et les murs en gabion,
- Les portails de formes complexes ou courbes,
- Les clôtures opaques, préfabriquées et plastiques.

Il peut être autorisé :

- la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant.
- la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.
- une hauteur supérieure pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

5.2.2.7 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales sont fixées dans le chapitre 2 du présent règlement écrit.

5.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Lorsque des constructions autres que celles à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.

Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts et plantés d'arbres et d'arbustes en privilégiant les essences locales (liste en annexe du règlement) :

- Les espaces restants libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres de haute tige à raison d'au moins un sujet par fraction de 300 m^2 de la superficie de ces espaces.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements ou avec un intervalle de 7 mètres maximal dans le cas d'un stationnement en linéaire. Des dérogations à cette règle pourront être autorisées dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques.

Si une haie est composée d'essences exogènes, elle peut être arrachée pour être remplacée par une haie composée d'essences adaptées au climat local.

5.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

5.3 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Chapitre 6. La zone naturelle

La zone naturelle et forestière, dite zone « N » correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Il est à noter que la zone N est en partie concernée par :

- **Le règlement du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).**
- **Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi)**

Ces règlements s'imposent au-delà des dispositions réglementaires du PLU.

Au sein de la zone N a été délimité un secteur spécifique (Ne) qui précise l'occupation du sol à vocation d'équipements publics.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit).

6.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

6.1.1 Destinations et sous-destinations

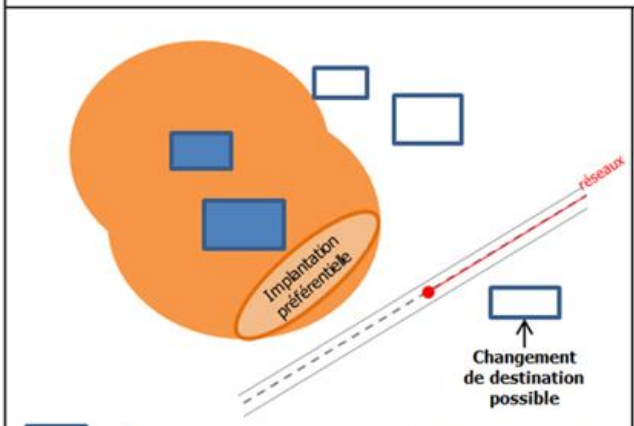
Dans l'ensemble de la zone N et le secteur Ne, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessous.

En zone N (hors secteur Ne)

- **Les nouvelles constructions liées aux exploitations agricoles** (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole ou forestier par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) dans la limite de l'article L151-11 II du Code de l'Urbanisme et L 311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
- Les nouvelles constructions liées aux **exploitations forestières ;**
- Lorsqu'ils sont **liés au siège d'une exploitation agricole, les logements de fonction** s'ils sont nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que les extensions et annexes d'une habitation nécessaire à l'exploitation agricole aux conditions cumulatives suivantes :
    - Être liées à des constructions ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;
    - Être justifiées par la surveillance, et le besoin de présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
    - Qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole. Toutefois, un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activité) et du statut de l'exploitation (société, groupement, …) ;
    - Qu'elles soient localisées soit :
        - à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) ;
        - en changement de destination ;
        - en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche, dans une bande de 30 mètres maximum de profondeur depuis l'alignement.

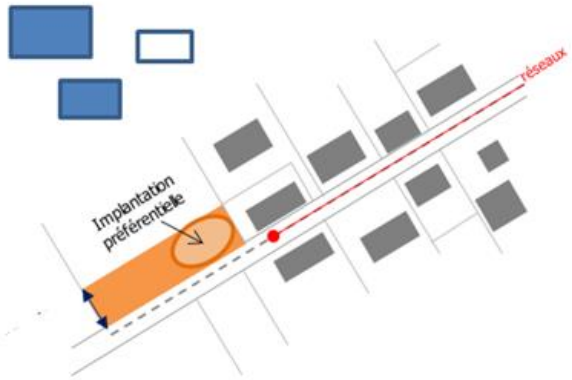
Implantation du logement de fonction

Nouvelle construction à moins de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation ou changement de destination d'un bâtiment localisé à proximité de l'exploitation	**OU**	Nouvelle construction en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche (hameau, village, agglomération)



bâtiments principaux de l'exploitation = bâtiments ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions

périmètre de **100** mètres maximum autour des bâtiments principaux



bande de constructibilité de **30** mètres maximum de profondeur depuis l'alignement

Hameau = secteur d'habitat relativement modeste qui regroupe plusieurs constructions

- Les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « **équipements d'intérêt collectif ou à des services publics** » aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, etc.) ;
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

- Les **extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes sur l'unité foncière**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les **nouvelles constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics** aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, projets EnR&R, etc.) ;
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;

- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

- **Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique** sont autorisées dans les conditions indiquées au chapitre « Changement de destination identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme ».
- **Les affouillements et les exhaussements du sol,** à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (ex : plans d'eau liés à l'activité agricole) ou liés à un projet d'intérêt général.

En secteur Ne

- Les nouvelles constructions et installations nécessaires à des **équipements d'intérêt collectif ou à des services publics** aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

6.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars d'une durée supérieure à 3 mois, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les mobil-homes, l'habitat léger et/ou mobile, sauf ceux constituant la résidence démontable constituant l'habitat permanent de l'exploitant agricole (par exemple : tiny-houses, yourtes, etc).
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

6.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition règlementaire particulière.

6.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

6.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

6.2.1.1 Emprise au sol

■ En zone N et dans le secteur Ne

Pour les annexes des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² à la date d'approbation de la révision générale du PLU, et par unité foncière. Cette disposition ne concerne pas les piscines non couvertes.

Pour les extensions des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles) l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas :

- Soit 30% de la surface initiale des bâtiments principaux à la date d'approbation de la révision générale du PLU ;
- Soit 30 m².

En fonction de la situation, la règle la plus avantageuse est retenue.

■ En secteur Ne

L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions à la date d'approbation de la révision générale du PLU sur une unité foncière ne devra pas dépasser 300 m².

6.2.1.2 Hauteur des constructions

■ Dans l'ensemble de la zone N

- Dans le cas **d'extension de construction à usage d'habitation**, la hauteur maximale est celle de la construction principale.
- La hauteur maximale des **annexes à vocation d'habitation** ne peut excéder 4 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des **autres destinations, les nouvelles constructions ne peut excéder 9 mètres** au faîtage ou à l'acrotère. Cette règle ne s'applique pas aux installations et bâtiments techniques.

■ En secteur Ne

La hauteur maximale des **nouvelles constructions ne peut excéder 9 mètres** au faîtage ou à l'acrotère. Cette règle ne s'applique pas aux installations et bâtiments techniques.

6.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

Le long de l'A87, une bande de 100 m de l'axe de la voie est inconstructible, sauf pour les constructions ou installations :

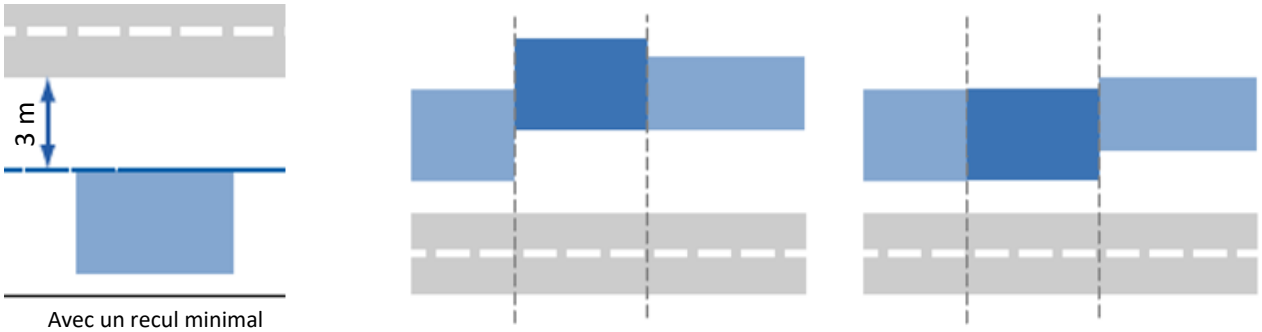
- liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- de services publics exigeant une proximité immédiate
- les bâtiments agricoles
- les réseaux publics
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes

Le long des routes départementales, il est recommandé une implantation des nouvelles constructions à 10 mètres de l'alignement.

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit, à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement ;
- Soit, en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la nouvelle construction est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante.

Schéma illustratif d'implantation des bâtiments en limite de voirie et emprises publiques



Avec un recul minimal de 3 mètres

■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, ou identifiés par le PVAP ;

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Lorsque la parcelle est en angle de rue, les distances d'implantation seront appliquées sur au moins une des limites de voies et emprises publiques. Cette dernière sera choisie de manière à assurer la meilleure intégration architecturale du bâti et/ou les meilleures conditions de sécurité routière.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

6.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait avec un minimum de 2 mètres.

Dispositions particulières :

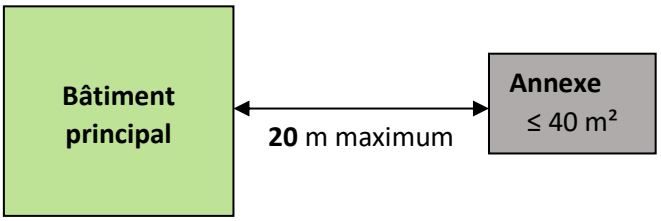
Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ;
- Pour les annexes de moins de 12 m² ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme, ou identifiés par le PVAP ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

6.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les nouvelles constructions d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisées à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche.

Pour les annexes à l'habitation : La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas dépasser 20 mètres calculés à partir de l'emprise au sol (de façade à façade), excepté dans le cas d'une extension d'une annexe existante.



6.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

6.2.2.1 Principes généraux

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et Périmètres Délimité des Abords et du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), des prescriptions complémentaires aux règles suivantes pourront s'appliquer.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, …) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les constructions adjacentes ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti.

Afin de permettre l'innovation architecturale, les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine sont autorisés à condition qu'ils s'attachent à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Le projet,

pour être accepté, doit ainsi développer un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches de matériaux traditionnels avoisinants. La composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels) tout en intégrant des dispositifs permettant d'améliorer les performances énergétiques et environnementales.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites. Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'applique pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

■ Dispositions spécifiques aux constructions anciennes (antérieures à 1948)

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Dans le cas de travaux sur des constructions anciennes, à l'architecture traditionnelle :

- L'aspect général et l'ordonnancement des façades doivent être affirmés et conservés ;
- Les proportions traditionnellement plus hautes que large des ouvertures en façades devront être préservées, sauf pour les portes de garage, les baies vitrées, les vitrines commerciales et les œils-de-bœuf.
- L'amélioration des performances thermiques des constructions ne devra pas porter atteinte à la cohérence architecturale et structurelle du bâti.

■ Dispositions spécifiques aux constructions de grand volume (publics, agricoles)

- L'architecture doit être simple et sobre et limiter l'impact de la construction sur les paysages naturels ou urbains ;
- Les éléments de stockage (silos, cuves) seront de préférence dissimulés (intégrés dans un hangar ou masqué par un accompagnement végétal).
- Les nouvelles serres dites « grands abris plastique » (GAP), seront préférentiellement orientés perpendiculairement à la route ou dans l'axe des principaux points de vue, sous réserve de compatibilité de cette orientation avec les contraintes de luminosité, de vents dominants et de

ruissellement. Les « grands côtés » opaques des GAP peuvent également être bordés d'une haie pour relativiser la hauteur perçue.

■ Dispositions spécifiques aux constructions neuves

L'architecture des constructions neuves devra s'inspirer des principales caractéristiques architecturales des bâtiments traditionnels de même usage présents sur la commune (par exemple : volumétrie, composition des façades, matériaux utilisés et teintes).

■ Dispositions spécifiques aux vérandas, abris de piscines, abris de jardin et serres

Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes :

- Les vérandas et abris de piscines ;
- Les abris de jardins et serres de moins de 12 m^2.

6.2.2.2 Les façades

Afin de limiter leur impact visuel, les éléments techniques (sorties de chaudières à ventouse, pompes à chaleur, blocs de climatisation et leurs grilles de ventilation, bouches de ventilation ou d'aération, paraboles et autres récepteurs hertziens…) sont à positionner sur les façades et versants de toiture non perceptibles depuis l'espace public ou font l'objet d'un habillage qualitatif.

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les enduits seront de teintes traditionnelles.

Sur les maçonneries de schiste et de moellon un enduit couvrant doit être mis en œuvre.

Les maçonneries en pierre de taille doivent rester apparentes. Les éléments de modénature en pierres de taille, briques ou autres, sont laissés apparents. L'enduit couvrant ne vient pas en surépaisseur par rapport aux modénatures.

Bardage :

- Pour les habitations, le bardage bois est limité à 30% de la surface des façades. La proportion bardée doit reprendre les logiques des volumes, sans effet de pastillage de matériau. Le bardage bois est naturel et la pose est verticale. Les immeubles isolés au sein de leur parcelle et situé dans un écrin paysager (végétalisé) peuvent être entièrement bardés de bois.
- Pour les constructions de grand volume (hangars agricoles, équipements publics), les façades présentent soit un bardage métallique sombre, soit un bardage en bois naturel à lames verticales, soit une finition enduite.
- Les bardages d'aspect métalliques sont autorisés sur les constructions qui ne sont pas à destination d'habitation, sous réserves d'être en harmonie avec leur environnement. Les teintes des bardages d'aspect métalliques devront s'inspirer des matériaux environnants (pierre locale, enduit, toiture…) et/ou du au nuancier annexé au règlement.

6.2.2.3 Menuiserie et ouverture

La teinte des menuiseries doit respecter les teintes prévues au nuancier annexé au règlement.

En rénovation de bâtiment ancien, les nouveaux percements doivent être composés avec la façade de l'immeuble, en suivant la logique constructive de la typologie bâtie. Ils sont axés sur les ouvertures des étages inférieurs ou sur les trumeaux des façades.

La création de lucarnes est autorisée à 2 ou à 3 pans. Les lucarnes doivent présenter des proportions verticales.

6.2.2.4 Les toitures

Pour les habitations :

- Les toitures en dehors des toitures terrasses et verrières, doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect tuiles canal ou ardoise naturelle. Le zinc est autorisé sur les faibles pentes et sur des surfaces limitées.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.
- Les souches de cheminées d'origine doivent être conservées et restaurées. Leur couverture par un bardage est interdite.
- Les châssis de toit sont plus hauts que larges et encastrés dans la couverture sans saillie.

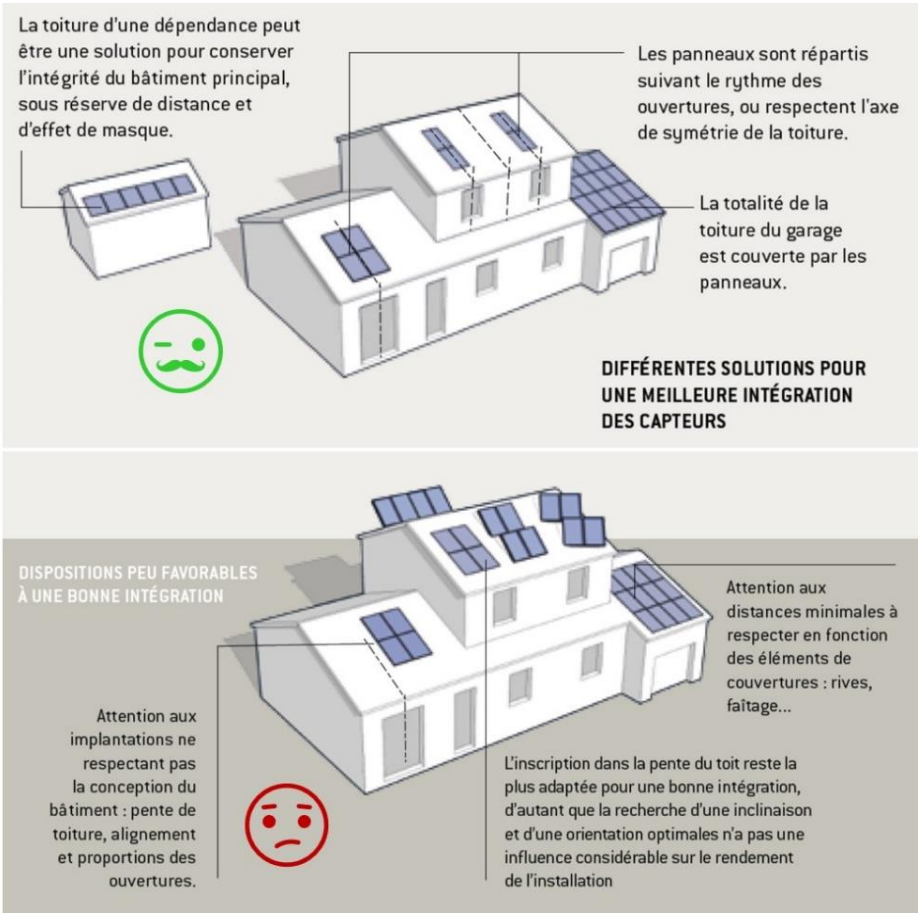
6.2.2.5 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

Dans le cas de hangars agricoles, les panneaux couvrent la totalité de la toiture. Les toitures présentent une remontée en zinc.

Pour les autres destinations :

- Lorsque les dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique…) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnée de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des constructions. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques devront être masqués par l'accrotère.
- Les panneaux sont, soit posés en rive de toiture, le long de l'égout, dans la limite du tiers inférieur de la toiture, soit ils couvrent la totalité de la toiture.
- Les cadres métalliques, les fixations et les panneaux sont de teinte sombre et mate.
- Sont interdits :
    - Les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques en façade des habitations,
    - L'effet de damier.

Schéma illustratif d'insertion des panneaux photovoltaïque



6.2.2.6 Clôtures

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Les clôtures ne doivent pas porter atteinte au bon écoulement des eaux.

Les clôtures non végétales doivent :

- être perméables à la circulation de la petite faune ;
- être posées à une hauteur minimum de 30 cm au-dessus du sol concernant les systèmes à mailles ;
- être d'une hauteur maximale d'1m20 ;
- employer des matériaux de teinte vert foncé, gris foncé ou d'aspect bois

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures concernant les :

- Clôture située à moins de 150m des habitations et des sièges d'exploitation agricoles.
- Parc de chiens de chasses ;
- Clôture présentant un intérêt patrimonial ;
- Elevages équins ;
- Expériences scientifiques ;
- Domaines nationaux ;
- Parcelles sur lesquelles est exercée une activité d'exploitation agricole ;
- Parcelle de régénération forestière ;
- Jardins ouverts au public ;

- Clôture nécessaire à la défense nationale (terrain militaire par exemple) ;

Pour ces exceptions, les règles ci-dessous s'appliquent :

- **Clôture ancienne traditionnelle :**

D'une manière générale, les murs existants en matériaux traditionnels, et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), devront être conservés. Les murs et murets anciens en pierre locale sont restaurés de manière traditionnelle.

Les portails et grilles métalliques anciens seront également restaurées ou remplacés à l'identiques.

La surélévation maçonnée est autorisée, sous réserve que le traitement respecte la typologie du mur (nature et teinte des matériaux, mises en œuvre, proportions), la mise en place d'un dispositif ajouré est également possible dans la limite des hauteurs autorisées).

Le percement des clôtures anciennes traditionnelles doit être dûment justifié par des contraintes techniques ou d'accès. Ils sont limités à l'usage nécessaire en nombre et en proportion. L'accès est de 3,50m maximum pour un accès véhicule et de 1,20m maximum pour un accès piéton. Le projet ne doit pas nuire à l'équilibre, à la structure et à l'esthétique de la façade du mur. Les percements sont encadrés par des piliers reprenant les particularités (décors, proportions mise en œuvre) des percements traditionnels préexistant sur le mur et la mise en œuvre du portail se fait au nu du mur.

- **Autres clôtures :**

L'emploi de matériaux bruts (comme par exemple le parpaing) non recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les murs de clôture et de soutènement reprennent les caractéristiques des murs en moellon de Denée : teinte, dimensions et mise en œuvre ou présentent une finition enduite.

Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre.

Pour les clôtures édifiées dans le cadre des activités des exploitations agricoles sont également autorisées :

- Les clôtures végétales, composées d'essences bocagères indigènes ;
- Les ganivelles ;
- Les clôtures à fils.

- **En limite d'espace public**

Les nouvelles clôtures (y compris portails et portillons) sont traitées en cohérence avec le bâti de la parcelle et les autres clôtures de la rue (alignement des différents clôtures, aspect des matériaux et teintes…).

Les clôtures en limite de l'espace public seront d'une hauteur maximale de 1,80m et doivent être constituées :

- Soit d'un mur de clôture ;

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur entre 0,80 m et 1 m, surmonté de dispositifs à claire-voie (1 plein pour ½ vide) et à barreaudage vertical. La hauteur maximale de 0,80 m ne s'applique pas aux portails et piliers, qui pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m.
- Soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage implanté à l'arrière. La haie présente une diversité d'essences. Le grillage est constitué d'un maillage souple avec une trame large et fine.

- **En limite séparative**

Les clôtures doivent permettre, à minima localement, le passage de la petite faune en partie basse. Dans le cas d'une clôture édifiée en limite séparative en fond de parcelle avec une zone A ou N, les clôtures doivent conserver une perméabilité pour la petite faune (grille métallique, grillage, ganivelles, haie, etc.).

La clôture en limite séparative latérale est traitée soit de la même façon (matériaux, teintes…) que la clôture sur voie (retournement de la clôture sur rue), soit avec une haie doublée d'un grillage souple.

Sont interdits :

- Les finitions ne reprenant pas des dispositions traditionnelles (pierres collées, appareillage en plaquette…),
- Les enrochements et les murs en gabion,
- Les portails de formes complexes ou courbes,
- Les clôtures opaques, préfabriquées et plastiques.

Il peut être autorisé :

- la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant.
- la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.
- une hauteur supérieure pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

6.2.2.7 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales sont fixées dans le chapitre 2 du présent règlement écrit.

6.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Lorsque des constructions autres que celles à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.

Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts et plantés d'arbres et d'arbustes en privilégiant les essences locales (liste en annexe du règlement) :

- Les espaces restants libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres de haute tige à raison d'au moins un sujet par fraction de 300 m^2 de la superficie de ces espaces.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements ou avec un intervalle de 7 mètres maximal dans le cas d'un stationnement en linéaire. Des dérogations à cette règle pourront être autorisées dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques.

Si une haie est composée d'essences exogènes, elle peut être arrachée pour être remplacée par une haie composée d'essences adaptées au climat local.

6.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

6.3 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Chapitre 7. Annexes

7.1 Nuancier

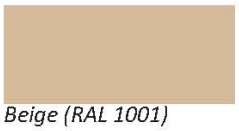
*La reproduction de la palette ci-dessous est donnée **à titre indicatif** compte tenu des variations potentielles liées à la qualité d'impression. D'autres couleurs peuvent être autorisées dans le cas de découvertes à la suite d'une stratigraphie.*

Fenêtres et volets :

Portes d'entrée, portes de garage, grilles, portails, vérandas

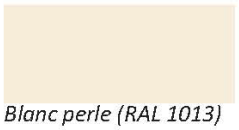
Gris beige (RAL 1019)

Jaune sable (RAL 1002)


Beige (RAL 1001)

Ivoire (RAL 1014)

Ivoire clair (RAL 1015)


Blanc perle (RAL 1013)

Blanc crême (RAL 9001)

Vert ajonc (RAL 6013)

Vert réséda (RAL 6011)

Vert pâle (RAL 6021)

Vert blanc (RAL 6019)

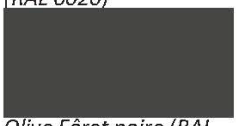
Vert sapin (RAL 6009)

Vert oxyde chromique (RAL 6020)

Vert pin (RAL 6028)

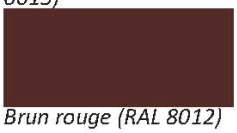
Vert fougère (RAL 6025)

Gris olive (RAL 6006)


Olive Fôret noire (RAL 6015)

Vert olive (RAL 6003)

Terre brune (RAL 8028)


Brun rouge (RAL 8012)

Rouge vin (RAL 3003)

Rouge brun (RAL 3011)

Rouge pourpre RAL 3004)

Bleu saphir (RAL 5003)

Bleu nocture (RAL5022)

Bleu gris (RAL 5008)

Bleu brillant RAL 5007)

Beu acier (RAL 5011)

Bleu distant (RAL 5023)

Bleu pigeon (RAL 5014)

Bleu pastel (RAL 5024)

Gris trafic (RAL 7043)

Gris quartz (RAL 7039)

Gris bleu (RAL 7031)

Petit gris (RAL 7000)

Gris soie (RAL 7044)

Gris lumière (RAL 7035)

Gris silex (RAL 7032)

7.2 Guide des essences locales adaptées au climat

Le choix des essences d'arbre : Les essences utilisées devront être choisies afin de s'adapter au mieux au territoire, au climat, au type de sol (pH, composition, hydrométrie), aux espèces ciblées par la compensation, aux unités paysagères et à la forme de la haie souhaitée. Utiliser des essences locales champêtres, qui seront les mieux adaptées aux conditions locales, pour créer des écosystèmes fonctionnels. Il faut s'inspirer des plantes naturellement présentes dans le territoire, les plantes les plus fréquentes dans une région sont celles qui s'y adaptent le mieux. Les essences exotiques ou d'origines horticoles ou décoratives sont interdites car elles ne présentent pas d'intérêt pour la faune sauvage.

Pour une meilleure adaptation au changement climatique : il est recommandé de choisir les espèces les plus xériques ou thermophiles du Massif armoricain. Exemple : Le Chêne sessile (Quercus petrae) est plus adapté que Chêne pédonculé (Quercus robur)

Source : Liste des végétaux préconisés, Source : Guide technique « Une naissance, un arbre » - Région des Pays de la Loire – Octobre 2019

Les plants devront être sélectionnés parmi la liste des essences identifiées ci-dessous (arbres à l'âge adulte supérieurs à 10 mètres) :

TAXON	PHENOLOGIE			UTILISATIONS				INTERETS	
	Période de floraison	Humidité du sol	pH du sol	Haies	Boisements	Lisière, landes, Bosquets	Bords de cours d'eau	Fruits comestibles pour la faune	Espèce mellifère
Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)	mai	Assez sec à frais	Très variable	x	x			x	x
Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)	Mars-avril	Inondé une partie de l'année	Faiblement acide à alcalin				x		x
Bouleau verruqueux *(Betula pendula)*	Avril-mai	Très variable	Très variable			x			
Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)	Avril-mai	Très humide	acide			X			
Charme (*Carpinus betulus*)	Avril-mai	Assez sec à frais	Faiblement acide à neutre	x	x	x			
Châtaignier (*Castanea sativa*)	Juin-Juillet	Assez sec à frais	acide	x	x	x		x	x
Chêne tauzin (*Quercus pyrenaica*)	Mai-juin	Assez sec à humide	Faiblement acide à neutre		x			x	
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)	Avril-mai	Assez sec à humide	Acide à neutre	x	x	x	x	x	
Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)	avril	sec	Faiblement acide à alcalin	x		x		x	
Chêne sessile (*Quercus petraea*)	mai	Assez sec à frais	acide	x	x			x	
Chêne vert (Quercus ilex)	Avril à mai	Sec	Acide à neutre	x		x			
Cormier (*Sorbus domestica*)	Avril à juin	Sec	Acide à alcalin	x	x	x		x	x
Érable champêtre (*Acer campestris*)	Avril-mai	Sec à frais	Faiblement acide à alcalin	x		x	x		x
Merisier (*Prunus avium*)	Mars-avril	Sol frais	Faiblement acide à basique	x		x		x	x
Mûrier blanc et noir (*Morus alba et nigra*)	Mai à juin	Sec à frais	Faiblement acide à basique	x	x			x	
Noyer commun et hybride (*Juglans regia et Juglans major/nigra x regia*)	Avril-mai	Frais	Faiblement acide à basique		x			x	
Néflier (*Mespilus germanica*)	Avril -mai	Sain	Acide	x		x		x	x

Nerprun purgatif *(Rhamnus cathartica)*	Mai-juin	sec	Faiblement acide à alcalin	x		x		x	
Noisetier (*Corylus avellana*)	Janvier à mars	Sec à assez humide	Faiblement acide à neutre	x	x	x	x	x	
Orme champêtre *(Ulmus minor)*	Mars-avril	Assez sec à humide	Faiblement acide à alcalin	x			x		x
Orme lisse (*Ulmus laevis*)	Mars-avril	Très humide	Faiblement acide à alcalin		x		x		
Orme de Lutèce (*Ulmus lutece*)	Mars-avril	Frais à très humide	Neutre	x			x		
Peuplier blanc (Populus alba)	Mars-avril	Frais à très humide	Alcalin				x		
Peuplier noir (*Populus nigra*)	Mars-avril	Frais à très humide	Alcalin				x		
Peuplier tremble *(Populus tremula)*	Mars-avril	Frais à très humide	Acide à alcalin		x	x	x		
Poirier franc (*Pyrus pyraster*)	Avril-mai	Sec à frais	Faiblement acide à alcalin	x	x			x	
Poirier sauvage (*Pyrus communis*)	Avril-mai	Sec à frais	Faiblement acide à alcalin	x	x			x	
Poirier à feuille en cœur (*Pyrus cordata*)	Avril-mai	Sec à frais	Faiblement acide à alcalin	x	x			x	
Pommier sauvage (*Malus communis*)	Mars à juin	Sain	Neutre	x		x		x	x
Fruitiers greffés de variétés locales	Mars à juin	Sain		x		x		x	x
Saule blanc (*Salix alba*)	Avril-mai	Inondé une partie de l'année	Faiblement acide à alcalin	x			x		x
Saule marsault (*Salix caprea*)				x			x		x
Saule roux (*Salix atrocinerea*)	Mars-avril	Assez sec à humide	Acide à alcalin	x		x	x		x
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)	Juillet	Assez sec à frais	Acide à neutre	x	x				x
Tilleul à grandes feuilles (*Tilia Platiphyllos*)	Juin-juillet	Sec	Faiblement acide à alcalin	x	x				x

7.3 Liste des plantes invasives des Pays de la Loire 2023 (à éviter)

Voir la liste des plantes invasives des Pays de la Loire 2023 :

https://www.cbnbrest.fr/observatoire-plantes/boite-a-outils/liste-de-plantes/listes-des-plantes-invasives

Réglementation :

Parmi les espèces listées dans le tableau page suivante, certaines sont citées dans l'arrêté du 14 février 2018, mis à jour le 10 mars 2020 puis le 2 mars 2023 et relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain. Cet arrêté est la traduction, en droit français, du Règlement (UE) No 1143/2014 du Parlement européen et du Conseil du 22 octobre 2014, modifié le 12 juillet 2017 puis à nouveau le 25 juillet 2019 et le 12 juillet 2022. Cet arrêté liste les espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union européenne, comportant 39 espèces végétales. Ces espèces sont interdites, au sein de l'UE, d'importation, de vente, d'achat, d'utilisation et de libération dans l'environnement, et doivent faire l'objet de mesures de prévention, d'alerte précoce et de gestion, selon le niveau de présence. Deux espèces supplémentaires sont interdites en France métropolitaine au titre de l'arrêté du 02 mars 2023.

Les plantes concernées par ces arrêtés et présentes en Pays de la Loire sont surlignées en jaune dans le tableau, aux pages suivantes (Source : Liste des plantes vasculaires invasives, potentiellement invasives et à surveiller en Pays de la Loire - Liste 2023, Source : Conservatoire National Botanique de Brest, Fabien DORTEL, 2023, page 19-27)

Détail de la liste présentée par catégorie (cf Annexe 1 pour les argumentaires, les sources, la répartition par département, la réglementation en vigueur et l'origine horticole des populations introduites). Les espèces réglementées sont surlignées en jaune

Espèces invasives avérées :

Espèces invasives avérées installées (IAi) :

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

Baccharis halimifolia L., 1753	Baccharis à feuilles d'arroche / Séneçon en arbre
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Gynérium / Herbe de la pampa
Cuscuta scandens Brot., 1804	Cuscute volubile
Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs / Ludwigie d'Uruguay
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1964	Jussie faux-pourpier
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux
Azolla filiculoides Lam., 1783	Azolle fausse-filicule / Azolle fausse-fougère
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms
Egeria densa Planch., 1849	Egérie dense / Elodée dense
Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites / Elodée de Nuttal
Lemna minuta Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule
Paspalum distichum L., 1759	Paspale à deux épis
Paspalum paucispicatum Vasey, 1893	Paspale du Mexique
Reynoutria japonica Houtt., 1777	Renouée du Japon
Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtková, 1983	Renouée de Bohème (r. du japon x r. de sakhaline)
Robinia pseudoacacia L., 1753	Acacia / Robinier faux-acacia
Sporobolus anglicus (C.E.Hubb.) P.M.Peterson & Saarela, 2014	Spartine d'Angleterre
Symphyotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster lancéolé

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2i) :

Pastinaca sativa subsp. *urens* (Req. ex Godr.) Čelak., 1875	Panais brûlant
Datura stramonium L., 1753	Herbe du diable / Pomme épineuse / Stramoine

Espèces invasives avérées émergentes (IAe) :

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1e) :

Amorpha fruticosa L., 1753	Faux-indigo
Gymnocoronis spilanthoides DC.	Thé du Sénégal
Hydrocotyle ranunculoides L.f., 1782	Hydrocotyle à feuilles de Renoncule / Hydrocotyle fausse renoncule
Myriophyllum heterophyllum Michx., 1803	Myriophylle hétérophylle
Sagittaria latifolia Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2e) :

Ambrosia artemisiifolia L., 1753	Ambroisie à feuilles d'armoise

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) :

Artemisia verlotiorum Lamotte, 1877	Armoise de Chine / Armoise des frères Verlot
Buddleja davidii Franch., 1887	Lilas de Chine / Buddleia de David / Arbre aux papillons
Cenchrus clandestinus (Hochst. ex Chiov.) Morrone, 2010	Kikuyu
Erigeron canadensis L., 1753	Vergerette du Canada / Erigéron du Canada
Erigeron sumatrensis Retz., 1810	Vergerette de Sumatra
Laurus nobilis L., 1753	Laurier sauce / Laurier d'Apollon
Paspalum dilatatum Poir., 1804	Paspale dilaté / Millet bâtard
Paulownia tomentosa (Thunb.) Steud., 1841	Paulownia impérial
Petasites pyrenaicus (L.) G.López, 1986	Pétasite odorant / Héliotrope d'hiver
Salpichroa origanifolia (Lam.) Baill., 1888	Muguet des pampas
Senecio inaequidens DC., 1838	Séneçon du cap / Séneçon sud-africain
Setaria parviflora (Poir.) Kerguélen, 1987	Sétaire à petites fleurs
Sporobolus indicus (L.) R.Br., 1810	Sporobole d'Inde / Sporobole tenace

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

Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase

Plante accidentelle, ayant tendance à envahir les milieux naturels et connue pour être envahissante ailleurs dans le monde dans les milieux naturels (IP4) :

Pistia stratiotes L., 1753	Laitue d'eau
Salvinia molesta D.S.Mitch., 1972	Salvinie géante

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

Acacia dealbata Link, 1822	Mimosa argenté
Acer negundo L., 1753	Erable à feuilles de frêne / Erable negondo
Acer pseudoplatanus L., 1753	Erable sycomore / Erable faux-platane
Anthemis maritima L., 1753	Camomille maritime
Bidens frondosa L., 1753	Bident feuillé / Bident à fruits noirs
Bidens radia Thuill., 1799	Bident radié
Bidens vulgata Greene, 1899	Bident vulgaire
Brassica napus L., 1753	Colza
Cabomba caroliniana A.Gray, 1848	Eventail de Caroline, Cabombe de Caroline
Carpobrotus acinaciformis x *Carpobrotus edulis*	Hybride entre le Carpobrote à feuilles en sabre et le Carpobrote doux
Carpobrotus edulis (L.) N.E.Br., 1926	Carpobrote doux
Centipeda cunninghamii (DC.) A.Braun & Asch., 1867	Centipèda de Cunningham
Claytonia perfoliata Donn ex Willd., 1798	Montie perfoliée / Claytonie perfoliée
Cotula coronopifolia L., 1753	Cotule à feuilles de sénebière
Crocosmia x *crocosmiiflora* (Lemoine) N.E.Br., 1932	Montbrétia
Cyperus eragrostis Lam., 1791	Souchet robuste
Eleocharis bonariensis Nees, 1840	Scirpe de buenos aires
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees, 1841	Eragrostide pectinée
Galega officinalis L., 1753	Galéga officinal / Sainfoin d'Espagne
Helianthus tuberosus L., 1753	Patate de Virginie / Topinambour
Hippophae rhamnoides L., 1753	Bourdaine marine / Argousier
Impatiens balfourii Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour
Impatiens capensis Meerb., 1775	Balsamine du Cap

Impatiens glandulifera Royle, 1833	Balsamine géante / Balsamine glanduleuse / Balsamine de l'Himalaya / Grande balsamine
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928	Elodée crépue
Leymus arenarius (L.) Hochst., 1848	Gourbet / Elyme des sables
Lindernia dubia (L.) Pennell, 1935	Lindernie fausse-gratiole
Panicum barbipulvinatum Nash, 1900	Panic occidental
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune
Phytolacca americana L., 1753	Raisin d'Amérique / Phytolaque d'Amérique
Populus alba L., 1753	Peuplier blanc
Potentilla indica (Andrews) Th.Wolf, 1904	Fraisier de Duchesne / Fraisier des indes
Prunus laurocerasus L., 1753	Laurier palme / Laurier cerise
Prunus serotina Ehrh., 1784 [nom. et typ. cons.]	Cerisier tardif / Cerisier noir / Cerisier d'automne
Pterocarya fraxinifolia (Lam.) Spach, 1834	Noyer du Caucase / Pterocarier à feuilles de frêne / Ptérocaryer du Caucase
Saururus cernuus L., 1753	Lézardelle penchée
Spiraea x billiardii Hérincq, 1857	Spirée blanche x s. de Douglas
Stenotaphrum secundatum (Walter) Kuntze, 1891	Faux kikuyu, Chiendent de bœuf
Symphyotrichum squamatum (Spreng.) G.L.Nesom, 1995	Aster écailleux
Vallisneria spiralis L., 1753	Vallisnérie en spirale
Xanthium orientale subsp. *italicum* (Moretti) Greuter, 2003	Lampourde d'Italie
Yucca gloriosa L., 1753	Yucca superbe

Espèces à surveiller

Plante exogène causant des problèmes graves à la santé humaine, n'ayant pas de tendance au développement d'un caractère envahissant, mais connue pour être envahissante ailleurs dans le monde dans les milieux naturels ou fortement influencés par l'Homme (AS1).

Ambrosia psilostachya DC., 1836	Ambroisie vivace
Ambrosia trifida L., 1753	Ambroisie trifide
Broussonetia papyrifera (L.) Vent., 1799	Mûrier à papier / Broussonétia à papier

Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant en milieu naturel n'est pas connu ailleurs dans le monde dans des régions à climat proche (AS2) :

Amaranthus powellii subsp. *powellii* S.Watson, 1875	Amaranthe hybride
Berteroa incana (L.) DC., 1821	Alysson blanc
Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon
Ceratochloa cathartica (Vahl) Herter, 1940	Brome de Willdenow / Brome purgatif
Cyperus esculentus L., 1753	Souchet comestible
Delosperma cooperi (Hook.f.) L.Bolus, 1927	Délosperme de Cooper, Pourpier de Cooper
Epilobium brachycarpum C.Presl, 1831	Épilobe d'automne
Erigeron floribundus (Kunth) Sch.Bip., 1865	Vergerette / Vergerette à fleurs nombreuses
Erigeron karvinskianus DC., 1836	Vergerette mucronée / Pâquerette des murailles
Eschscholzia californica Cham., 1820	Pavot de Californie
Euphorbia maculata L., 1753	Euphorbe maculée / Euphorbe tachée
Euphorbia prostrata Aiton, 1789	Euphorbe prostrée
Lepidium draba L., 1753	Cardaire drave / Passerage drave
Oenothera glazioviana Micheli, 1875	Onagre de lamarck / Onagre à sépales rouges / Onagre à grandes fleurs
Oenothera x fallax Renner, 1917	Onagre trompeuse
Oxalis latifolia Kunth, 1822	Oxalide à feuilles larges / Oxalis à feuilles larges
Panicum dichotomiflorum Michx., 1803	Panic des rizières / Panic à fleurs dichotomes / Millet glabre / Millet dichotome
Paronychia argentea Lam., 1779	Paronyque argentée
Polypogon viridis (Gouan) Breistr., 1966	Polypogon vert
Sedum cespitosum (Cav.) DC., 1828	Orpin gazonnant
Soliva sessilis Ruiz & Pav., 1794	Solivelle du Chili, Soliva pterosperme

Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche (AS5) :

Acanthus mollis L., 1753	Acanthe molle / Acanthe mou / Grande acanthe
Agave americana L., 1753	Agave d'Amérique
Albizia julibrissin Durazz., 1772	Albizia, Arbre à soie
Allium triquetrum L., 1753	Ail à trois angles / Ail triquètre
Amelanchier spicata (Lam.) K.Koch, 1869	Amélanchier en épis
Anchusa officinalis L., 1753	Buglosse officinale
Araujia sericifera Brot., 1818	Araujie à soies, Araujie porte-soie, faux kapok, plante cruelle
Arctotheca calendula (L.) Levyns, 1942	Arctothèque souci
Artemisia annua L., 1753	Armoise annuelle
Arundo donax L., 1753	Canne de Provence
Atriplex halimus L., 1753	Arroche halime / Arroche marine
Berberis aquifolium Pursh, 1814	Mahonia à feuilles de houx
Bidens connata Muhl. ex Willd., 1803	Bident à feuilles connées / Bident conné
Bromopsis inermis (Leyss.) Holub, 1973	Brome inerme / Brome sans arêtes
Canna indica L., 1753	Canna
Cerastium tomentosum L., 1753	Céraiste tomenteux / Céraiste cotonneux
Cornus sericea L., 1771	Cornouiller soyeux
Cotoneaster coriaceus Franch., 1890	Cotoneaster lacté
Cotoneaster franchetii Bois, 1902	Cotonéaster de Franchet
Cotoneaster horizontalis Decne., 1879	Cotoneaster horizontal/de Hjelmqvist
Cotoneaster salicifolius Franch., 1885	Cotonéaster à feuilles de saule
Cotoneaster symondsii Standish ex T.Moore, 1861	Cotonéaster de Simons
Cotoneaster x watereri Exell, 1928	Cotonéaster de Waterer
Cupressus macrocarpa Hartw., 1847	Cyprès de Lambert
Cydonia oblonga Mill., 1768	Cognassier
Cytisus multiflorus (L'Hér.) Sweet, 1826	Genêt blanc / Genêt à fleurs nombreuses
Digitaria aequiglumis (Hack. & Arechav.) Parodi, 1922	Digitaire à glumes égales
Dipsacus laciniatus L., 1753	Cardère à feuilles découpées
Dittrichia viscosa (L.) Greuter, 1973	Inule visqueuse
Dysphania ambrosioides (L.) Mosyakin & Clemants, 2002	Chénopode fausse-ambroisie / Thé du Mexique

Ehrharta erecta Lam., 1786	Ehrharta dressée
Elaeagnus angustifolia L., 1753	Olivier de bohème / Arbre d'argent / Arbre de paradis
Elaeagnus umbellata Thunb., 1784	Chalef d'automne
Eragrostis curvula (Schrad.) Nees, 1841	Eragrostide courbée, Herbe d'amour
Eragrostis mexicana (Hornem.) Link, 1827	Eragrostide du Mexique
Erigeron annuus (L.) Desf., 1804	Erigeron annuel, Sténactide annuelle
Euonymus japonicus L.f., 1780	Fusain du Japon
Fraxinus pennsylvanica Marshall, 1785	Frêne de Pennsylvanie / Frêne rouge
Gazania rigens (L.) Gaertn., 1791	Gazanie
Gleditsia triacanthos L., 1753	Févier d'Amérique
Gypsophila paniculata L., 1753	Gypsophile en panicule
Helianthus x laetiflorus Pers., 1807	Hélianthe vivace
Impatiens parviflora DC., 1824	Balsamine à petites fleurs
Ipomoea purpurea (L.) Roth, 1787	Impomée pourpre, Volubilis
Jacobaea maritima (L.) Pelser & Meijden, 2005	Séneçon cinéraire / Cinéraire maritime
Koelreuteria paniculata Laxm., 1772	Faux savonnier
Koenigia polystachya (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2015	Renouée à nombreux épis / Renouée de l'Himalaya / Renouée à épis nombreux
Laburnum anagyroides Medik., 1787	Aubour / Cytise faux-ébénier
Lamium galeobdolon subsp. *argentatum* (Smejkal) J.Duvign., 1987	Lamier jaune à feuilles argentées / Lamier argenté
Lemna turionifera Landolt, 1975	Lentille d'eau turionifère
Leycesteria formosa Wall., 1824	Arbre à faisans
Lycium barbarum L., 1753	Lyciet commun / Lyciet de barbarie
Medicago arborea L., 1753	Luzerne arborescente
Oloptum miliaceum (L.) Röser & Hamasha, 2012	Faux millet
Opuntia humifusa (Raf.) Raf., 1830	Oponce couché
Oxalis pes-caprae L., 1753	Oxalide pied de chèvre
Passiflora caerulea L., 1753	Passiflore bleue
Phedimus spurius (M.Bieb) 't Hart, 1995	Orpin bâtard
Phyla nodiflora var. *minor* (Gillies & Hook.) N.O'Leary & Múlgura, 2012	Phyla à fleurs nodales, Lippia nodiflore, Verveine nodiflore mineure
Pilosella aurantiaca subsp. *aurantiaca* (L.) F.W.Schultz & Sch.Bip., 1862	Piloselle orangée
Pontederia cordata L., 1753	Pontédérie à feuilles cordées
Pontederia crassipes Mart., 1823	Jacinthe d'eau
Populus x canadensis Moench, 1785	Peuplier du Canada / Peuplier hybride euraméricain

Prunus cerasifera Ehrh., 1784	Prunier myrobolan / Myrobolan
Prunus cerasus L., 1753	Griottier / Cerisier aigre
Prunus lusitanica L., 1753	Prunier du Portugal
Quercus rubra L., 1753	Chêne rouge d'Amérique
Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline
Rhododendron ponticum L., 1762 [nom. et typ. cons. prop.]	Rhododendron pontique
Rosa multiflora Thunb., 1784	Rosier à nombreuses fleurs / Églantier multiflore
Rosa rugosa Thunb., 1784	Rosier rugueux
Rubus armeniacus Focke, 1874	Ronce d'Arménie
Selaginella kraussiana (Kunze) A.Braun, 1860	Sélaginelle de Krauss
Solidago canadensis L., 1753	Solidage du canada
Solidago gigantea Aiton, 1789	Solidage glabre / Grande verge-d'or / Gerbe d'or
Spiraea japonica L.f., 1782	Spirée du Japon
Syringa vulgaris L., 1753	Lilas
Trachycarpus fortunei (Hook.) H.Wendl., 1862	Palmier de Chusan
Tradescantia fluminensis Vell., 1829	Misère, Tradescantia de Rio
Zantedeschia aethiopica (L.) Spreng., 1826	Richarde, Arum d'Ethiopie, Arum blanc

Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6) :

Asclepias syriaca L., 1753	Herbe à la ouate / Herbe aux perruches
Briza maxima L., 1753	Grande brize / Grande amourette
Bunias orientalis L., 1753	Roquette d'Orient / Bunias d'Orient
Celtis australis L., 1753	Micocoulier de Provence / Falabreguier
Cenchrus longisetus M.C.Johnst., 1963	Cenchrus à soies longues, Pennisetum velu, Pennisetum hérissé
Cenchrus macrourus (Trin.) Morrone, 2010	Cenchrus à longue queue
Euphorbia myrsinites L., 1753	Euphorbe de Corse
Fallopia baldschuanica (Regel) Holub, 1971	Renouée du Turkestan
Lobularia maritima (L.) Desv., 1815	Alysson maritime / Corbeille d'argent
Lonicera japonica Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon
Miscanthus sinensis Andersson, 1855	Roseau de Chine
Nassella tenuissima (Trin.) Barkworth, 1990	Stipe cheveux d'ange
Oenothera rosea L'Hér. ex Aiton, 1789	Onagre rosée
Periploca graeca L., 1753	Bourreau des arbres, Périploque de Grèce
Rhus typhina L., 1756	Sumac hérissé / Sumac Amarante
Sorghum halepense (L.) Pers., 1805	Sorgho d'Alep
Vinca major L., 1753	Grande pervenche

Plantes n'étant plus considérées comme invasives (intégrées à la flore locale sans dommages aux communautés végétales indigènes) (AS4) :

Crepis sancta (L.) Bornm., 1913	Crépis de Nîmes / Crépide de terre-sainte / Salade de lièvre
Elodea canadensis Michx., 1803	Elodée du Canada
Juncus tenuis Willd., 1799	Jonc grêle / Jonc ténu

7.4 Exemple de demande anticipée de prescription archéologique

Direction régionale des affaires culturelles du Centre – Val de Loire
Service régional de l'archéologie

Demande anticipée de prescription archéologique

Afin de leur permettre de mieux maîtriser les délais liés aux contraintes archéologiques, l'article L.522-4 du code du patrimoine prévoit la possibilité pour les aménageurs de saisir le préfet de région d'une demande anticipée de prescription archéologique. Celle-ci doit intervenir avant le dépôt de la demande d'autorisation administrative requise pour la réalisation du projet.

La demande anticipée de prescription archéologique s'inscrit dans une procédure en deux étapes :

- une demande d'examen préalable du projet afin de savoir s'il est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (article R.523-12 du code du patrimoine),

- une demande anticipée de prescription archéologique (article R.523-14 du code du patrimoine).

En application de l'article R.523-12 du code du patrimoine, un dossier complet doit être adressé au préfet de la région Centre – Val de Loire (Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie, 6 rue de la Manufacture, 45043 Orléans cedex). Celui-ci doit comporter les éléments suivants :

Nom de la commune
Localisation
Intitulé du projet d'aménagement
Plan de localisation (IGN 1/25000)
Plan parcellaire comportant les références cadastrales (extrait cadastral) et figurant l'emprise du projet *(si possible, pour les grands aménagements, fichier numérique de préférence au format shape ou DXF (version 2010/2013), projection Lambert 93).*
État parcellaire, contenances et superficie totale des terrains sur lesquels porte le projet
Notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux

À compter de la réception de la demande d'examen préalable du projet, le préfet dispose d'un délai de deux mois pour informer le demandeur si son projet présenté donnera lieu ou non à une prescription archéologique. En cas de réponse positive du préfet de région, l'aménageur est en droit de solliciter la prescription de diagnostic.

À compter de la réception de la demande anticipée de prescription archéologique, le préfet dispose d'un délai de 1 mois (délai porté à deux mois lorsque les aménagements, ouvrages ou travaux projetés sont soumis à étude d'impact) pour prescrire un diagnostic archéologique.

En application de l'article L.522-4 du code du patrimoine, l'aménageur qui sollicite la réalisation anticipée d'un diagnostic archéologique pour un aménagement sur un terrain d'une surface égale ou supérieure à 3 000 m², est redevable de la redevance prévue à l'article L.524-2. La demande anticipée de prescription archéologique constitue un système partiellement dérogatoire aux règles de prescription et de liquidation de la redevance. En effet, cette demande constitue en elle-même un fait générateur de redevance et ce, quelle que soit la nature de l'aménagement projeté. En conséquence, aucune exonération n'est possible. La redevance d'archéologie préventive est calculée sur la base d'un taux indexé sur l'indice du coût de la construction (0,64 € par mètre carré, taux fixé par arrêté du 21 décembre 2022 pour la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023).

Enfin, la demande anticipée de prescription archéologique doit faire l'objet d'un courrier dûment daté et signé par le demandeur.

Janvier 2023

7.5 Bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Denée

01

Destinations ou sous-destinations* retenues :

[X]	Logement	[ ]	Bureau
[X]	Hébergement	[ ]	Artisanat et commerce de détail
[ ]	Restauration	[ ]	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
[ ]	Industrie	[ ]	Hébergement hôtelier et touristique
[ ]	Entrepôt	[ ]	Equipements d'intérêt collectif et services publics
[ ]	Commerce de gros		

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité architecturale. : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI
Présence du réseau d'eau potable à proximité : OUI
Présence du réseau électrique à proximité. : OUI

Commentaire :

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres
Exploitation agricole recensée lors du diagnostic agricole

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Denée

02

Destinations ou sous-destinations* retenues :

[X]	Logement	[ ]	Bureau
[X]	Hébergement	[ ]	Artisanat et commerce de détail
[ ]	Restauration	[ ]	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
[ ]	Industrie	[ ]	Hébergement hôtelier et touristique
[ ]	Entrepôt	[ ]	Equipements d'intérêt collectif et services publics
[ ]	Commerce de gros		

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité architecturale. : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI
Présence du réseau d'eau potable à proximité : OUI
Présence du réseau électrique à proximité. : OUI

Commentaire :

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

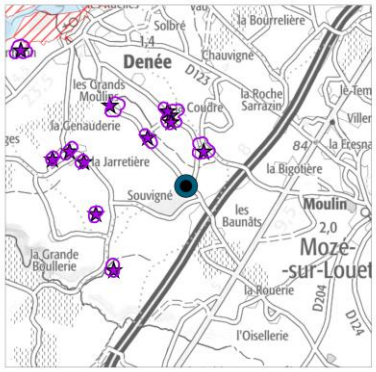
Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres
Exploitation agricole recensée lors du diagnostic agricole

PPRI Val d'Authion et Loire Saumuroise

RN : Zone non urbanisée et d'expansion des crues, en aléa modéré, fort ou très fort, sans vitesse significative
REPN : Zone non urbanisée et d'écoulement préférentiel



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Denée

03

Destinations ou sous-destinations* retenues :

☒	Logement	☐	Bureau
☒	Hébergement	☐	Artisanat et commerce de détail
☐	Restauration	☐	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
☐	Industrie	☐	Hébergement hôtelier et touristique
☐	Entrepôt	☐	Equipements d'intérêt collectif et services publics
☐	Commerce de gros		

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité architecturale. : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI
Présence du réseau d'eau potable à proximité : OUI
Présence du réseau électrique à proximité. : OUI

Commentaire :

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres
Exploitation agricole recensée lors du diagnostic agricole

auddicé

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Denée

04

Destinations ou sous-destinations* retenues :

☒	Logement	☐	Bureau
☒	Hébergement	☐	Artisanat et commerce de détail
☐	Restauration	☐	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
☐	Industrie	☐	Hébergement hôtelier et touristique
☐	Entrepôt	☐	Equipements d'intérêt collectif et services publics
☐	Commerce de gros		

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité architecturale. : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI
Présence du réseau d'eau potable à proximité : OUI
Présence du réseau électrique à proximité. : OUI

Commentaire :

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres
Exploitation agricole recensée lors du diagnostic agricole
PPRI Val d'Authion et Loire Saumuroise
RN : Zone non urbanisée et d'expansion des crues, en aléa modéré, fort ou très fort, sans vitesse significative

auddicé

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Denée

05

Destinations ou sous-destinations* retenues :

[X]	Logement	[ ]	Bureau
[X]	Hébergement	[ ]	Artisanat et commerce de détail
[ ]	Restauration	[ ]	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
[ ]	Industrie	[ ]	Hébergement hôtelier et touristique
[ ]	Entrepôt	[ ]	Equipements d'intérêt collectif et services publics
[ ]	Commerce de gros		

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité architecturale. : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI
Présence du réseau d'eau potable à proximité : OUI
Présence du réseau électrique à proximité. : OUI

Commentaire :

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

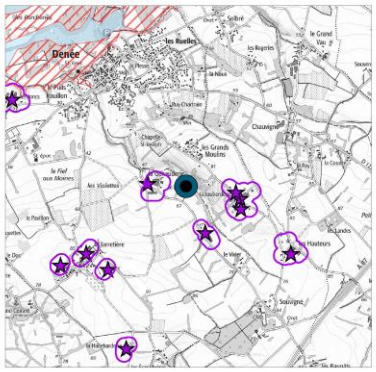
Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres
Exploitation agricole recensée lors du diagnostic agricole

PPRI Val d'Authion et Loire Saumuroise

RN : Zone non urbanisée et d'expansion des crues, en aléa modéré, fort ou très fort, sans vitesse significative
REPN : Zone non urbanisée et d'écoulement préférentiel



auddicé

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Denée

06

Destinations ou sous-destinations* retenues :

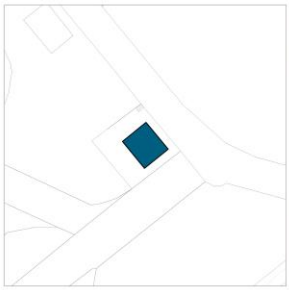
[X]	Logement	[ ]	Bureau
[X]	Hébergement	[ ]	Artisanat et commerce de détail
[ ]	Restauration	[ ]	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
[ ]	Industrie	[ ]	Hébergement hôtelier et touristique
[ ]	Entrepôt	[ ]	Equipements d'intérêt collectif et services publics
[ ]	Commerce de gros		

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité architecturale. : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI
Présence du réseau d'eau potable à proximité : OUI
Présence du réseau électrique à proximité. : OUI

Commentaire :

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

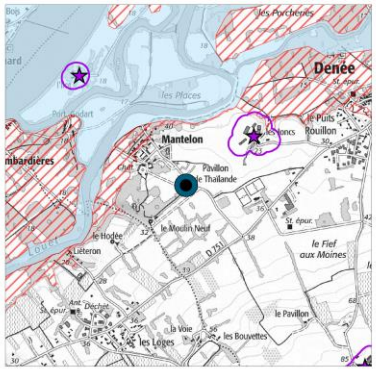
Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres
Exploitation agricole recensée lors du diagnostic agricole

PPRI Val d'Authion et Loire Saumuroise

RN : Zone non urbanisée et d'expansion des crues, en aléa modéré, fort ou très fort, sans vitesse significative
REPN : Zone non urbanisée et d'écoulement préférentiel



auddicé

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Denée

07

Destinations ou sous-destinations* retenues :

[X]	Logement	[ ]	Bureau
[X]	Hébergement	[ ]	Artisanat et commerce de détail
[ ]	Restauration	[ ]	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
[ ]	Industrie	[ ]	Hébergement hôtelier et touristique
[ ]	Entrepôt	[ ]	Equipements d'intérêt collectif et services publics
[ ]	Commerce de gros		

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité architecturale. : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI
Présence du réseau d'eau potable à proximité : OUI
Présence du réseau électrique à proximité. : OUI

Commentaire :

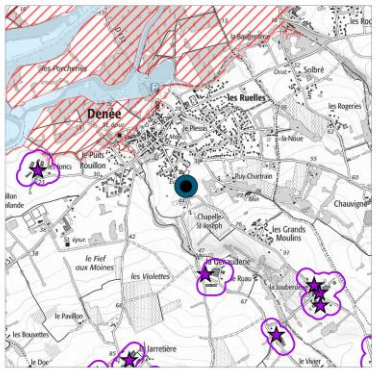
Photographie du bâtiment

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres
Exploitation agricole recensée lors du diagnostic agricole
PPRI Val d'Authion et Loire Saumuroise
RN : Zone non urbanisée et d'expansion des crues, en aléa modéré, fort ou très fort, sans vitesse significative
REPN : Zone non urbanisée et d'écoulement préférentiel



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Denée

08

Destinations ou sous-destinations* retenues :

[ ]	Logement	[ ]	Bureau
[X]	Hébergement	[ ]	Artisanat et commerce de détail
[ ]	Restauration	[ ]	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
[ ]	Industrie	[ ]	Hébergement hôtelier et touristique
[ ]	Entrepôt	[ ]	Equipements d'intérêt collectif et services publics
[ ]	Commerce de gros		

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité architecturale. : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI
Présence du réseau d'eau potable à proximité : OUI
Présence du réseau électrique à proximité. : OUI

Commentaire : Bâtiment remarquable situé aux Lombardières mais en zone inondable. Fort intérêt patrimonial

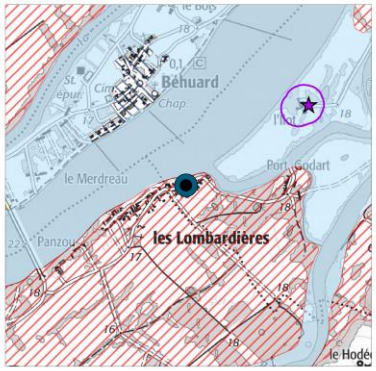
Photographie du bâtiment

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres
Exploitation agricole recensée lors du diagnostic agricole
PPRI Val d'Authion et Loire Saumuroise
RN : Zone non urbanisée et d'expansion des crues, en aléa modéré, fort ou très fort, sans vitesse significative
REPN : Zone non urbanisée et d'écoulement préférentiel
REPU : Zone urbanisée et d'écoulement préférentiel
Zone vulnérable hors eau



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Denée

09

Destinations ou sous-destinations* retenues :

[X]	Logement	[ ]	Bureau
[X]	Hébergement	[ ]	Artisanat et commerce de détail
[ ]	Restauration	[ ]	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
[ ]	Industrie	[ ]	Hébergement hôtelier et touristique
[ ]	Entrepôt	[ ]	Equipements d'intérêt collectif et services publics
[ ]	Commerce de gros		

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité architecturale. : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI
Présence du réseau d'eau potable à proximité : OUI
Présence du réseau électrique à proximité. : OUI

Commentaire : Bâtiment remarquable situé à Beau Soleil mais en zone inondable. Fort intérêt patrimonial
1 seul bâtiment coupé en 2 : 1 côté logement et 1 côté dépendances. Avis architecte conseil PCC

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

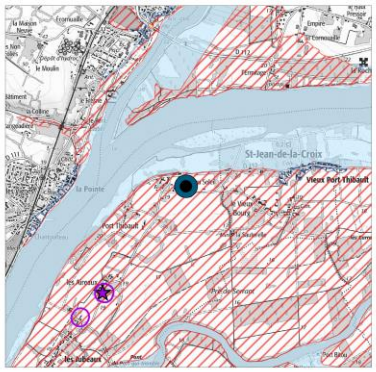
Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres
Exploitation agricole recensée lors du diagnostic agricole

PPRI Val d'Authion et Loire Saumuroise

B : Zone urbanisée, en aléa modéré, sans vitesse significative
RU : Zone urbanisée, en aléa fort et très fort, sans vitesse significative
RN : Zone non urbanisée et d'expansion des crues, en aléa modéré, fort ou très fort, sans vitesse significative
REPN : Zone non urbanisée et d'écoulement préférentiel
Zone vulnérable hors eau



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Denée

10

Destinations ou sous-destinations* retenues :

[ ]	Logement	[ ]	Bureau
[X]	Hébergement	[ ]	Artisanat et commerce de détail
[ ]	Restauration	[ ]	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
[ ]	Industrie	[ ]	Hébergement hôtelier et touristique
[ ]	Entrepôt	[ ]	Equipements d'intérêt collectif et services publics
[ ]	Commerce de gros		

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité architecturale. : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI
Présence du réseau d'eau potable à proximité : OUI
Présence du réseau électrique à proximité. : OUI

Commentaire : Bâtiments remarquables situés aux Jubeaux mais en zone inondable.

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

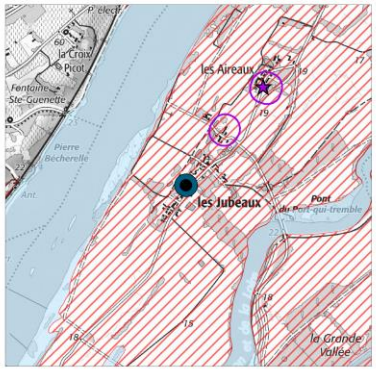
Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres
Exploitation agricole recensée lors du diagnostic agricole

PPRI Val d'Authion et Loire Saumuroise

RN : Zone non urbanisée et d'expansion des crues, en aléa modéré, fort ou très fort, sans vitesse significative
REPN : Zone non urbanisée et d'écoulement préférentiel



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Denée

11

Destinations ou sous-destinations* retenues :

☐	Logement	☐	Bureau
☒	Hébergement	☐	Artisanat et commerce de détail
☐	Restauration	☐	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
☐	Industrie	☐	Hébergement hôtelier et touristique
☐	Entrepôt	☐	Equipements d'intérêt collectif et services publics
☐	Commerce de gros		

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité architecturale. : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI
Présence du réseau d'eau potable à proximité : OUI
Présence du réseau électrique à proximité. : OUI

Commentaire : Bâtiments remarquables situés aux Jubeaux mais en zone inondable.

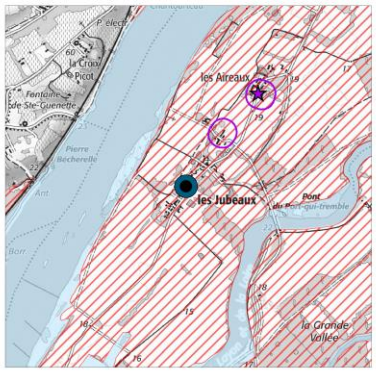
Photographie du bâtiment

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres
Exploitation agricole recensée lors du diagnostic agricole
PPRI Val d'Authion et Loire Saumuroise
RN : Zone non urbanisée et d'expansion des crues, en aléa modéré, fort ou très fort, sans vitesse significative
REPN : Zone non urbanisée et d'écoulement préférentiel



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Denée

12

Destinations ou sous-destinations* retenues :

☒	Logement	☐	Bureau
☒	Hébergement	☐	Artisanat et commerce de détail
☐	Restauration	☐	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
☐	Industrie	☐	Hébergement hôtelier et touristique
☐	Entrepôt	☐	Equipements d'intérêt collectif et services publics
☐	Commerce de gros		

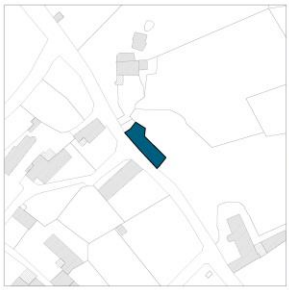
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité architecturale. : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI
Présence du réseau d'eau potable à proximité : OUI
Présence du réseau électrique à proximité. : OUI

Commentaire :

Photographie du bâtiment

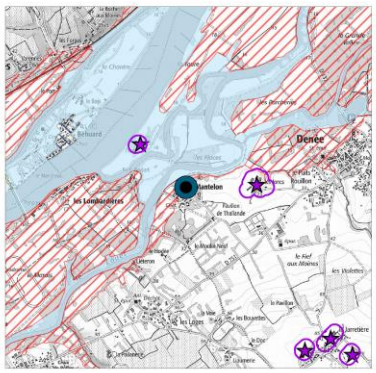
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres
Exploitation agricole recensée lors du diagnostic agricole
PPRI Val d'Authion et Loire Saumuroise
RN : Zone non urbanisée et d'expansion des crues, en aléa modéré, fort ou très fort, sans vitesse significative
REPN : Zone non urbanisée et d'écoulement préférentiel
REPU : Zone urbanisée et d'écoulement préférentiel
Zone vulnérable hors eau



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Denée

13

Destinations ou sous-destinations* retenues :

[X]	Logement	[ ]	Bureau
[X]	Hébergement	[ ]	Artisanat et commerce de détail
[ ]	Restauration	[ ]	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
[ ]	Industrie	[ ]	Hébergement hôtelier et touristique
[ ]	Entrepôt	[ ]	Equipements d'intérêt collectif et services publics
[ ]	Commerce de gros		

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité architecturale. : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI
Présence du réseau d'eau potable à proximité : OUI
Présence du réseau électrique à proximité. : OUI

Commentaire :

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

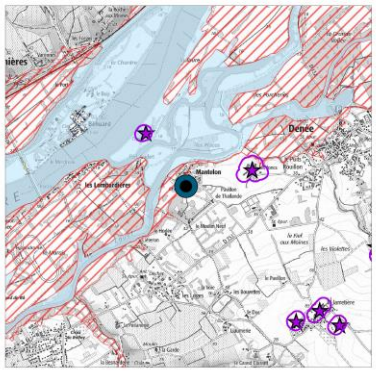
Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres
Exploitation agricole recensée lors du diagnostic agricole

PPRI Val d'Authion et Loire Saumuroise

RN : Zone non urbanisée et d'expansion des crues, en aléa modéré, fort ou très fort, sans vitesse significative
REPN : Zone non urbanisée et d'écoulement préférentiel
REPU : Zone urbanisée et d'écoulement préférentiel
Zone vulnérable hors eau



auddicé

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Denée

14

Destinations ou sous-destinations* retenues :

[X]	Logement	[ ]	Bureau
[X]	Hébergement	[ ]	Artisanat et commerce de détail
[ ]	Restauration	[ ]	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
[ ]	Industrie	[ ]	Hébergement hôtelier et touristique
[ ]	Entrepôt	[ ]	Equipements d'intérêt collectif et services publics
[ ]	Commerce de gros		

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité architecturale. : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI
Présence du réseau d'eau potable à proximité : OUI
Présence du réseau électrique à proximité. : OUI

Commentaire :

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

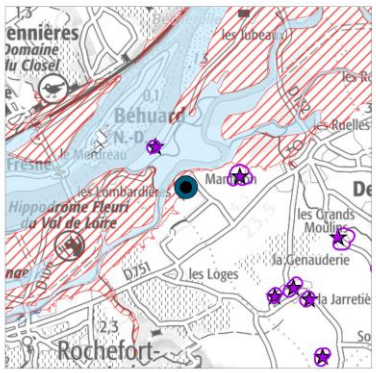
Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres
Exploitation agricole recensée lors du diagnostic agricole

PPRI Val d'Authion et Loire Saumuroise

B : Zone urbanisée, en aléa modéré, sans vitesse significative
RU : Zone urbanisée, en aléa fort et très fort, sans vitesse significative
RN : Zone non urbanisée et d'expansion des crues, en aléa modéré, fort ou très fort, sans vitesse significative
REPN : Zone non urbanisée et d'écoulement préférentiel
REPU : Zone urbanisée et d'écoulement préférentiel
Zone vulnérable hors eau



auddicé

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Denée

15

Destinations ou sous-destinations* retenues :

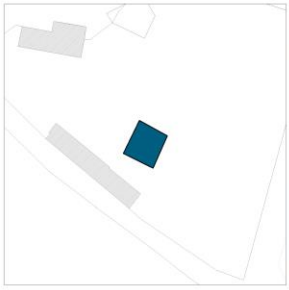
[X]	Logement	[ ]	Bureau
[X]	Hébergement	[ ]	Artisanat et commerce de détail
[ ]	Restauration	[ ]	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
[ ]	Industrie	[ ]	Hébergement hôtelier et touristique
[ ]	Entrepôt	[ ]	Equipements d'intérêt collectif et services publics
[ ]	Commerce de gros		

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité architecturale. : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI
Présence du réseau d'eau potable à proximité : OUI
Présence du réseau électrique à proximité. : OUI

Commentaire :

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres
Exploitation agricole recensée lors du diagnostic agricole

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Denée

16

Destinations ou sous-destinations* retenues :

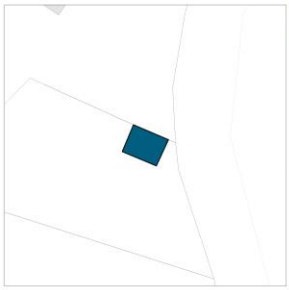
[X]	Logement	[ ]	Bureau
[X]	Hébergement	[ ]	Artisanat et commerce de détail
[ ]	Restauration	[ ]	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
[ ]	Industrie	[ ]	Hébergement hôtelier et touristique
[ ]	Entrepôt	[ ]	Equipements d'intérêt collectif et services publics
[ ]	Commerce de gros		

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité architecturale. : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI
Présence du réseau d'eau potable à proximité : OUI
Présence du réseau électrique à proximité. : OUI

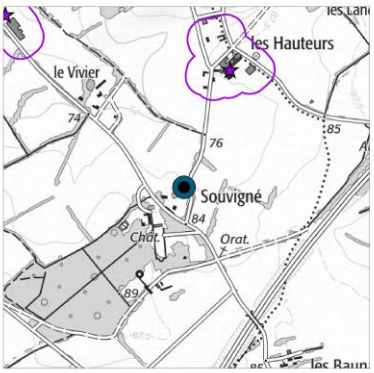
Commentaire :

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres
Exploitation agricole recensée lors du diagnostic agricole