



Département de la Loire-Atlantique Commune de Saint-Molf

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME DOSSIER D'ARRET

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	22.04.2021	15.01.2025	XX.XX.XXXX

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

REGLEMENT Pièce 5 Version 3



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	5
1. CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT	5
2. LES ZONES DU TERRITOIRE ET LEURS CARACTERISTIQUES	5
3. DISPOSITIONS LIEES AU DOMAINE PUBLIC MARITIME NATUREL (DPMN)	6
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	7
1. DISPOSITIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE AUTRES QUE LES ZONAGES	7
2. AUTRES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT COMMUNES A TOUTES LES ZONES	14
2.1. EDIFICATION DES CLOTURES*	14
2.2. REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS* SITUEES SUR PLUSIEURS UNITES FONCIERES CONTIGUES OU QUI FONT L'OBJET D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER CONJOINTE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-21 DU CODE DE L'URBANISME	14
2.3. AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	14
2.4. RISQUES.....	14
3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX	17
3.1. CONDITIONS DE DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES* , ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES	18
3.2. CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX PUBLIQUES D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ENERGIE ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES	18
4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT	22
4.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	22
4.2. STATIONNEMENT DES VELOS.....	23
TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES	25
SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION, L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS*	25
1. DESTINATIONS* ET SOUS-DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS*	26
SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA VOLUMETRIE ET AUX IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS* SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE	28
1. EMPRISE AU SOL*	28
2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*	29
3. RECU PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	29
4. RECU PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* ET REGLES D'IMPLANTATION PARTICULIERES	31
SECTION 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	32
1. PRINCIPES GENERAUX DES CONSTRUCTIONS*	32
2. FAÇADES*	32
3. TOITURES*	32
4. CLOTURES*	32
SECTION 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*	33
1. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES.....	33
2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS	34
3. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT	34

TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER OUVERTES	35
SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES A L’AFFECTATION, L’USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS*	35
SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA VOLUMETRIE ET AUX IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS* SPECIQUES A CHAQUE ZONE	36
1. EMPRISE AU SOL*	36
2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*	36
3. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	37
4. REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* ET REGLES D’IMPLANTATION PARTICULIERES	38
SECTION 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	39
1. PRINCIPES GENERAUX DES CONSTRUCTIONS*	39
2. FAÇADES*	39
3. TOITURES*.....	39
4. CLOTURES*	39
SECTION 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*	40
1. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES*	40
2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS	41
3. OBLIGATIONS EN MATIERE D’INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT	41
TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES	42
SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES A L’AFFECTATION, L’USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS*	42
SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA VOLUMETRIE ET AUX IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS* SPECIQUES A CHAQUE ZONE	45
1. EMPRISE AU SOL*	45
2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*	46
3. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	46
4. REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* ET REGLES D’IMPLANTATION PARTICULIERES	49
SECTION 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	50
1. PRINCIPES GENERAUX DES CONSTRUCTIONS*	50
2. FAÇADES*	50
3. TOITURES*.....	50
4. CLOTURES*	50
SECTION 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*	51
1. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES*	51
2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS	52
3. OBLIGATIONS EN MATIERE D’INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT	52
TITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES	53

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES A L’AFFECTATION, L’USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS*	53
SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA VOLUMETRIE ET AUX IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS* SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE	57
1. EMPRISE AU SOL.....	57
2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*	58
3. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	58
4. REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* ET REGLES D’IMPLANTATION PARTICULIERES	60
SECTION 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	61
1. PRINCIPES GENERAUX DES CONSTRUCTIONS*	61
2. FAÇADES*	61
3. TOITURES*	61
4. CLOTURES*	61
SECTION 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*	62
1. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES.....	62
2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS	63
3. OBLIGATIONS EN MATIERE D’INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT	63
TITRE VI : ANNEXES	64
1. ANNEXE 1 : PLANTATIONS RECOMMANDEES	65
2. ANNEXE 2 : LISTES DES ESPECES INTERDITES.....	65
TITRE VII : LEXIQUE	71

PREAMBULE

1. CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Molf.

Des prescriptions spécifiques existent sur **les secteurs disposant d'Orientations d'Aménagement* et de Programmation sectorielles et sur les thématiques « Continuités écologiques » et « Mobilités »** (pièce n°3 du PLU) qui complètent les dispositions du règlement littéral défini ci-dessous.

2. LES ZONES DU TERRITOIRE ET LEURS CARACTERISTIQUES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

a. LES ZONES URBAINES (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter. Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation et de leur forme urbaine.

Les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent, et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement.

b. LES ZONES A URBANISER (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune ouverts à l'urbanisation : les voies* ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une **capacité suffisante** pour desservir les constructions* à implanter dans l'ensemble de celle-ci.

Les orientations d'aménagement* et de programmation (pièce n°3) et le règlement définissent les conditions d'aménagement* et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

c. LES ZONES AGRICOLES (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

d. LES ZONES NATURELLES (N)

Sont classés en zone naturelle les 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 et 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, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

3. DISPOSITIONS LIEES AU DOMAINE PUBLIC MARITIME NATUREL (DPMn)

La consistance du DPMn est définie dans les articles L-2111-4 et L-2111-6 du code général de la propriété des personnes publiques. La limite du DPMn au sein des étiers de Saint Molf se caractérise par la première entrave physique à l'écoulement naturel des eaux (talus, pont, buse, vanne). Les prescriptions associées sont précisées dans le règlement de la zone N.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

1. DISPOSITIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE AUTRES QUE LES ZONAGES

Ce chapitre présente l'ensemble des dispositions générales qui s'appliquent sur tout le territoire, quel que soit la zone du PLU concernée. Les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, délimitées sur le règlement graphique du règlement, sont caractérisées par une légende précisant leur symbole ou leur trame dans le règlement graphique.

1.1. PRESERVATION DES PATRIMOINES ET DES RESSOURCES

a. ESPACES BOISES CLASSES IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 113-1 DU CODE DE L'URBANISME



Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies* ou réseaux de haies*, plantation d'alignement* à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévue à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espace boisé classé, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

b. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

----- Les haies*, arbres, alignement* d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques sont protégés :

- En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont **soumis à Déclaration préalable** ;
- **La suppression de ces haies* ou arbres remarquables n'est possible que dans les cas suivants** : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès* (notamment accès agricole ou motivé par la création d'un accès suite à une division parcellaire), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension* de bâtiment* agricole...
- **La suppression est subordonnée à la replantation** simultanée de plantations d'essences locales en mélange, **en quantité et/ou linéaire double par rapport au linéaire supprimé, selon les préconisations de la pièce n°3 du PLU : OAP Thématique « Continuités écologiques ».**

----- Cours d'eau et écoulements des zones sources

Les constructions* nouvelles doivent être implantées en recul des rives des cours d'eau et écoulement des zones sources identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :

- Selon la marge figurant au règlement graphique en zones U et AU ;

- De 20 mètres minimum en zones A et N
- En dehors de l'espace de fonctionnalité des cours d'eau (voir chapitre 2.4. Risques- alinéa b du présent titre 1) en zone N pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en vue de ne pas exposer les populations et les biens au risque inondation.

Les cours d'eau et écoulement figurant sur le règlement graphique ont été déterminées à partir du recensement RUCÉ pour les cours d'eau et d'un inventaire pour les zones sources. Si les sources utilisées évoluent, il pourra être tenu compte de ces évolutions.

Zones humides et zone source

Dans les zones humides repérées par une trame spécifique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, et de l'article L.211-3 du code de l'environnement sont interdits :

- Toute opération d'aménagement, de construction, installation, y compris l'extension*des constructions* et installations existantes
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de détruire même partiellement une zone humide.

Il est à rappeler qu'en règle général, en tout premier lieu, le pétitionnaire devra rechercher une implantation en dehors des zones humides pour la réalisation de son projet.

Les zones humides figurant sur le règlement graphique ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises sont réalisées répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1 Er octobre 2009 et permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Etangs et Mares

Les mares identifiées sur les documents graphiques du règlement sont protégées : Leur comblement est interdit. De plus, les modalités de gestion de leurs abords devront présenter une configuration favorisant le développement d'habitats favorables aux amphibiens et odonates.

C. ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

 Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration* sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensemble bâtis, les bâtiments* ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.

Les immeubles et sites (maisons ou propriétés remarquables, châteaux...) identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés.

Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.

La rénovation des constructions* ainsi que les nouvelles constructions* projetées sur l'unité foncière* d'un immeuble ou site identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, qui sont contiguës aux bâtiments* existants, devront s'intégrer à la volumétrie des bâtiments* existants et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

● Les éléments de petit patrimoine (chapelles, croix, anciens fours, puits, fontaines, moulin...) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. En cas de travaux ou aménagements*, les éléments de petit patrimoine comme croix et calvaires pourront être déplacés dans leur environnement immédiat, après Déclaration préalable.

1.2. MIXITE FONCTIONNELLE

a. LINEAIRE DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

 Les locaux commerciaux identifiés dans le règlement graphique au titre du L151-16 sont protégés. Le changement de destination** des locaux concernés est interdit à l'exception d'un changement de destination** entre les différentes sous-destinations de la destination* « commerce et activités de service* » (*à l'exception des sous-destination* : commerce de gros**).

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions* ayant une façade* sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions* nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès* au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage...

Le changement de destination** peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce*.

b. BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION** AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

 Le changement de destination* des bâtiments* identifiés dans le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination** ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments* identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment* d'intérêt architectural en majorité en pierre,
- Bon état du bâtiment* (notamment existence des murs porteurs),
- Emprise au sol* supérieure à 50 m²,
- Respect d'une distance minimum de 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles,
- Bâtiment* situé hors d'un secteur présentant un risque d'inondation,
- Bâtiment* non concerné par un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique identifié dans la Trame Verte et Bleue (TVB) du PLU,
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité,
- Desserte incendie suffisante,
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux,
- Desserte par un accès* et une voie sécurisée,
- Possibilité de disposer de 2 places de stationnement,
- Autres bâtiments* d'habitation* à proximité.

Une Annexe* au règlement écrit présente les bâtiments* identifiés de caractère susceptibles de changer de destination* en secteur A et/ou N.

1.3. PROGRAMMATION

a. PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

 Les constructions* et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement* et de Programmation spécifiques au secteur (**pièce n°3 du PLU : OAP sectorielles et thématiques**). Sauf mention contraire explicitement mentionnée dans l'OAP sectorielle concernée, seules les opérations d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant ou portant sur une partie du périmètre de l'OAP sont admises.

b. PERIMETRE D'ATTENTE POUR UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (PAPAG) AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41, 5° DU CODE DE L'URBANISME

 Dans les emprises concernées par la servitude L151-41 5° du Code de l'urbanisme (**PERIMETRE D'ATTENTE POUR UN PROJET D'AMENAGEMENT* GLOBAL**), les constructions*, extensions* et installations nouvelles d'une superficie supérieure à 30 m² d'emprise au sol* sont interdites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation de la présente révision du PLU.

c. EMBLEMES RESERVES

 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.

1.4. MOBILITES

a. LIAISONS DOUCES EXISTANTES A CONSERVER AU TITRE DU L.151-38 ET DU R.151-48 DU CODE DE L'URBANISME

 Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti. L'accès* au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

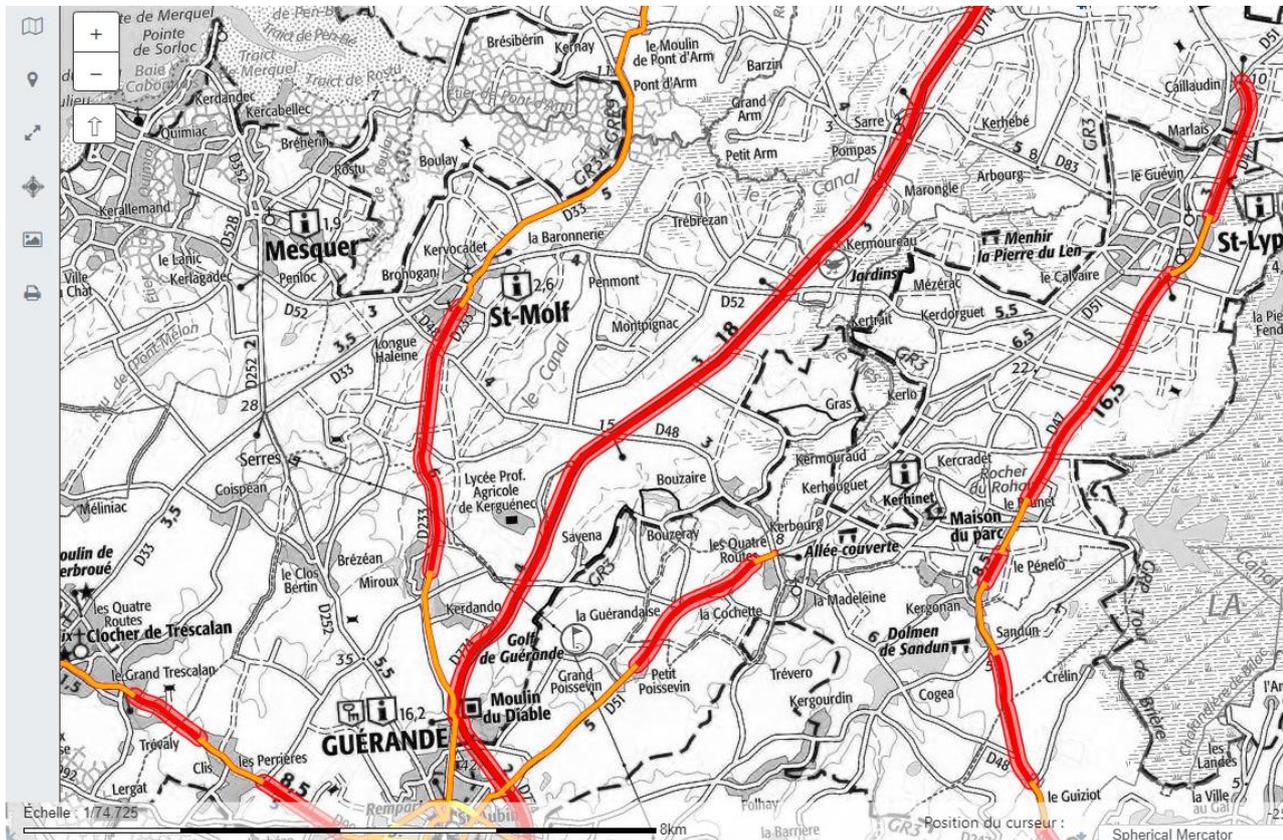
b. CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit. Dans ces secteurs, les bâtiments* à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

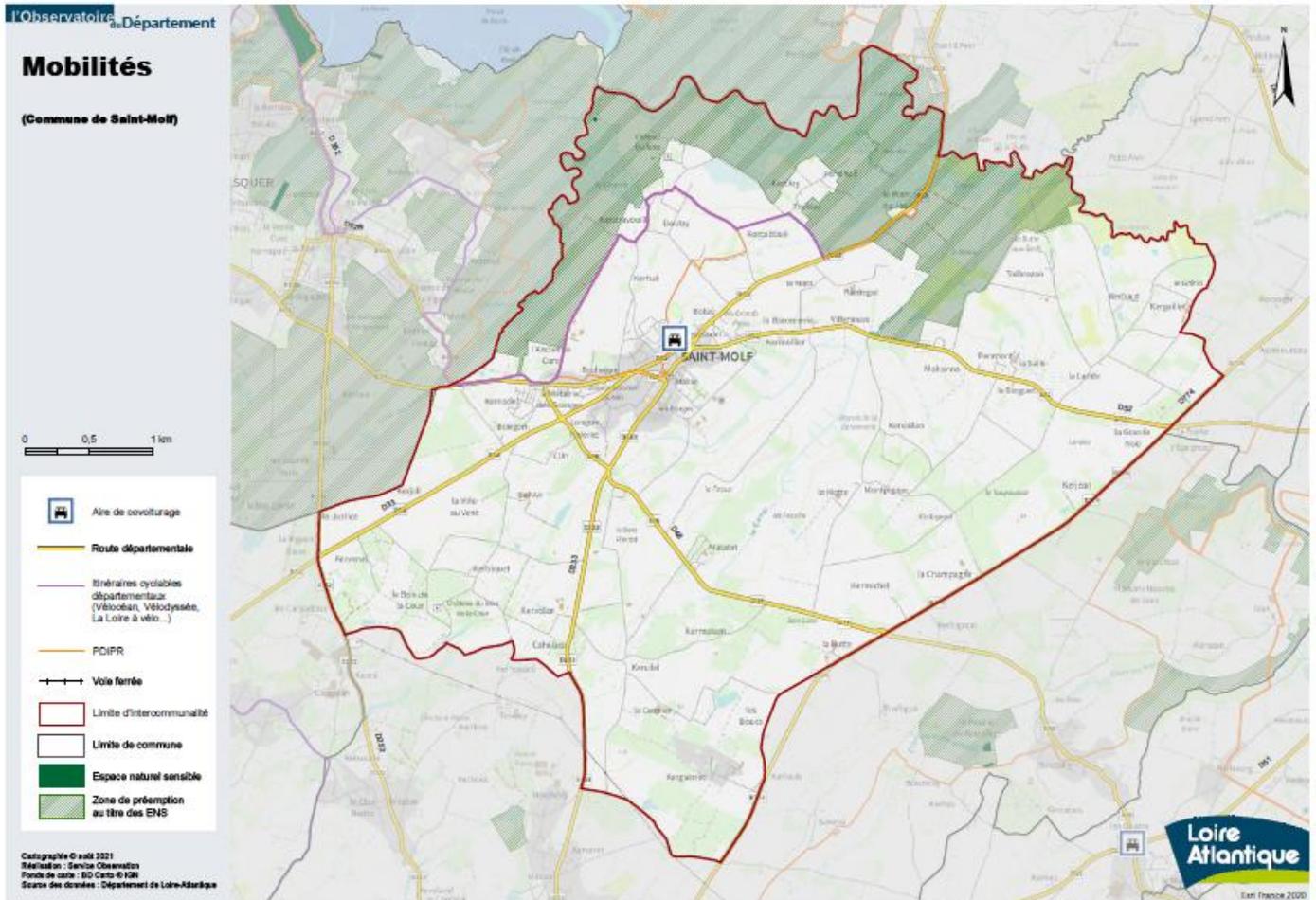
Les bâtiments* d'habitation*, les bâtiments* d'enseignement, les bâtiments* de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments* d'hébergement* à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571-43 du code de l'environnement. L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9-1 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié. Les arrêtés du 25 avril 2003 (relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels) précisent les valeurs d'isolement acoustique à prendre en compte pour les établissements de santé, les établissements d'enseignement et les hôtels.

La liste des voies* et tronçons concernés a été actualisée par arrêté préfectoral n°2020/RTE/2069.
Sur le territoire de Saint-Molf, les voies* suivantes sont intégrées au classement :

- la RD774 est classée en catégorie 3 : 100m de part et d'autre de la voie,
- la RD 233 est classée en catégorie 3 : 100m de part et d'autre de la voie
- la RD 33 est classée en catégorie 4 : 30m de part et d'autre de la voie



C. MARGES DE REcul DU RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL :



En dehors des agglomérations*, et sauf stipulations différentes figurant au titre VI-chapitre 4, les constructions* ou installations sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales définie dans le chapitre sus-nommé.

Toutefois ces interdictions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- A l'adaptation, au changement de destination**, à la réfection ou à l'extension* de constructions* existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction de recul actuel,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions* voisines ou groupes de constructions* voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions* peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou le gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements* particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usages de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

d. MARGE DE REcul ZAE DU MES

Dans la zone ainsi définie, les aménagements, constructions et installations sont interdites.

2. AUTRES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT COMMUNES A TOUTES LES ZONES

2.1. EDIFICATION DES CLOTURES*

L'édification des clôtures* sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à déclaration préalable en application de la délibération en date du 4 décembre 2007, sous réserve de dispositions contraires prévues au code de l'urbanisme. Les clôtures* agricoles sont dispensées de déclaration préalable.

2.2. REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS* SITUEES SUR PLUSIEURS UNITES FONCIERES CONTIGUES OU QUI FONT L'OBJET D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER CONJOINTE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa.

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées lot par lot, excepté dans le périmètre des OAP sectorielles (pièce 3).

2.3. AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits en toute zone, sauf si :

- Ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions* ainsi qu'aux activités autorisées dans la zone,
- Ils sont liés à la réalisation d'ouvrages réalisés par un collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement),
- Ils concernent des fouilles archéologiques ou la restauration* et la mise en valeur du milieu naturel.

2.4. RISQUES

a. INONDATION

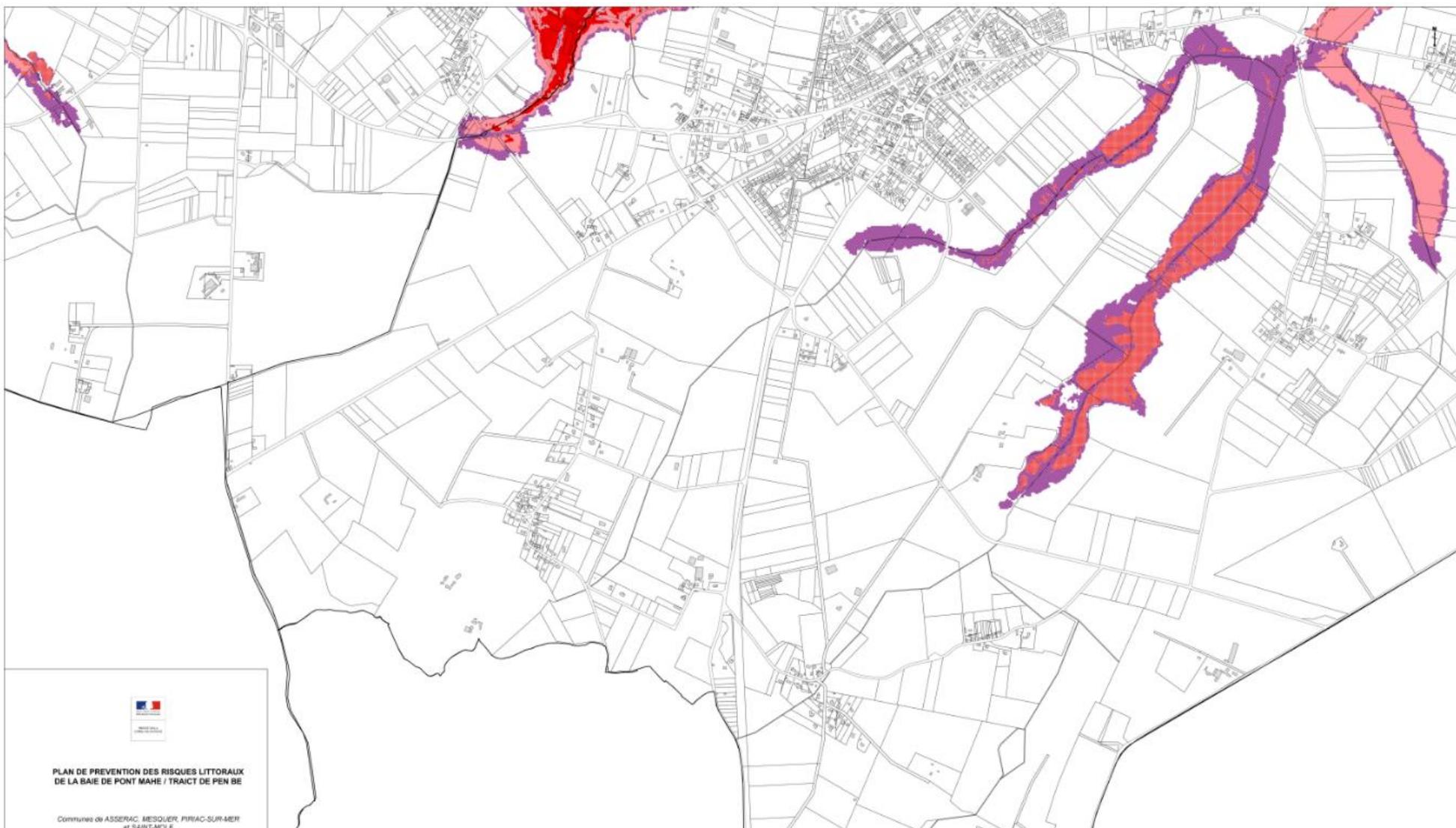
La commune est soumise aux dispositions du PPRL « Pont Mahé-Traict Pen Bé » approuvé par arrêté du préfet en date du 25 avril 2019.

Dans les secteurs couverts par le PPRI, les projets sont soumis aux dispositions concomitantes du PLU, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au PLU, et du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne annexé au PLU.

Pour toutes les dispositions relatives aux risques d'inondation, seuls le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) font foi. Ainsi, les règles du PPRI et du PGRI sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, indépendamment des règles du PLU et de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

La servitude d'utilité publique associée est jointe en annexe du PLU (cartographie détaillée et règlement associé).

Les cartes ci-après présentent pour information le zonage réglementaire du PPRL :



**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX
DE LA BAIE DE PONT MAHE / TRACT DE PEN BE**

Communes de ASSERAC, MESQUER, PIRAC-SUR-MER
et SAINT-MELF

b. ESPACES DE FONCTIONNALITE DES COURS D'EAU



c. RISQUE TECHNOLOGIQUE

La commune est traversée par la canalisation de gaz naturel haute pression reliant Missillac, Guérande, la Baule et la ligne haute-tension la Baule-Guérande. Les servitudes d'utilité publique associées sont jointe en annexe du PLU (cartographie détaillée et règlement associé).

d. SECTEUR D'INFORMATION SUR LES SOLS

La commune est concernée par un secteur d'information sur les sols : l'ancien site uranifère du Cormier. L'arrêté préfectoral du 20 septembre 2020 identifiant ce site est annexé au PLU en vue de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site en raison de l'état de la pollution des sols.

e. RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Une partie du territoire communal est exposée au retrait-gonflement des argiles : le risqué est modéré. Les dispositions qui s'appliquent sont celles du code de l'habitat et de la construction. Le PLU ne prévoit pas de disposition supplémentaire.

3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions relatives aux équipements et réseaux (accès*, desserte, eau potable, assainissement, eau pluviale, électricité, communications électroniques...) sont détaillées dans ce chapitre. Ces dispositions s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, c'est-à-dire que toutes ces dispositions sont identiques sur toutes les zones de la commune (U, AU, A et N) à l'exception des règles relatives à l'électricité et aux communications électroniques ou les différences de réglementations entre les zones sont précisées.

3.1. **CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES*, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES**

- Pour être constructible, **un terrain doit avoir accès* à une voie publique ou privée** : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin.
- **Les dimensions, formes, positionnement et caractéristiques techniques des accès* et des voies publiques ou privées* doivent être adaptés à l'importance ou à la destination* des constructions*** qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, et des autres services publics, notamment la collecte des ordures ménagères si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- Les voies* nouvelles en impasse sont admises à titre exceptionnel et sous réserve **de présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte** notamment pour les véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires...).
- **Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.** En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions* peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- **Les voies* nouvelles destinées à la circulation des vélos et des piétons doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte.**

3.2. **CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLIQUES D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ENERGIE ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

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

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

a. EAU POTABLE

Tout aménagement* ou toute construction ou extension* qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur

b. ASSAINISSEMENT « EAUX USEES »

Assainissement des Eaux Usées domestiques

- **Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.**
- **En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservis par un réseau d'assainissement collectif**, les constructions* ou installations nouvelles devront être équipées d'un **dispositif d'assainissement individuel conforme** aux normes et à la réglementation en vigueur.

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

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

- **Pour les opérations d'aménagement* d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public**, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur public.
- **Pour les zones 1AU : il est rappelé que l'aménagement* de la zone doit se faire obligatoirement sous forme d'opérations groupées** dans le cadre d'un aménagement* global en cohérence avec la desserte par les réseaux publics. La topographie de la zone à aménager sera considérée prioritairement afin de **favoriser l'extension* et l'écoulement gravitaire des réseaux en limitant le recours aux ouvrages de refoulement.**

Assainissement des Eaux Usées Assimilées domestiques

- **Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques a le droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif** dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.
- Ces constructions* ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- **En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif**, les constructions* ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
- Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Assainissement des Eaux Usées Non domestiques

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

- **En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif**, les constructions* ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
- Le dispositif d'assainissement devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

c. ASSAINISSEMENT « EAU PLUVIALE »

- Le principe général est que les eaux pluviales doivent être **prioritairement gérées à la parcelle**, l'unité foncière* ou à l'échelle de l'aménagement*. La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration...).
- **De plus en toutes zones, pour les projets de surface imperméabilisée supérieure à 1/3 d'ha :**
 - Pour toute construction (**nouvelle ou extension***) **de plus de 40 m² d'emprise au sol*** et pour **tout aménagement* non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble*** pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de **compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet**.
 - Les ouvrages d'infiltration à la parcelle ou régulation du débit du rejet vers le réseau d'eau pluviale sont pour une pluie d'occurrence défini à la notice de **zonage d'assainissement des eaux pluviales joint en annexe** avec, en cas de rejet vers le réseau d'eau pluviale, une régulation à **3 litre/seconde/hectare** visant à compenser l'imperméabilisation nouvelle réalisée ou, à défaut, justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.
 - **Pour les évènements pluvieux d'occurrence supérieure**, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.
 - **Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³**. L'ouvrage doit être en capacité de réguler le débit des eaux pluviales issues de l'imperméabilisation nouvelle réalisée à l'échelle de la parcelle, le volume de rétention sera augmenté le cas échéant de toute surface non imperméabilisée* ou bien imperméabilisable à termes qui seraient raccordées sur le dispositif de régulation. Ces surfaces seront alors aussi régulées, à l'identique de celles issues de la nouvelle imperméabilisation, en fonction du coefficient de ruissellement propre à chacune des surfaces concernées uniquement.

d. ELECTRICITE

Dans toutes les zones U et AU :

- En dehors des voies* et emprises publiques, **les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage** sur le terrain d'assiette de l'opération.
- Dans les opérations d'aménagement* d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

Dans la zone A et N :

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité **basse tension et/ou à un réseau de téléphone**, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée dans la zone.

e. COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans toutes les zones U et AU :

- Dans les opérations d'aménagement* d'ensemble, **la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques (y compris par câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation** (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

Dans la zone A et N :

- Non règlementé.

4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

4.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES

REGLES QUALITATIVES

- Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra 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.
- Le couvert des parkings devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses* privatives, panneaux solaires) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

REGLES QUANTITATIVES

- Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques*. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- Toute place de stationnement supprimée doit être recréée. Cette obligation s'impose si la suppression a pour effet de ne plus répondre au minimum de places requises.
- Dans le cas d'une activité présentant des sous-destinations* différentes, une mutualisation des places pourra être envisagée. Dans tous les cas, la règle la plus contraignante sera appliquée.
- En cas d'impossibilité de réaliser le nombre de stationnements correspondants, les stationnements pourront être réalisés sur un terrain distant de moins de 200 m du terrain concerné par le projet par le biais d'une concession.

Destination*	Stationnement des véhicules
Habitation*	<p>En toutes zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement créé en cas de construction neuve, de division de logement existant et de changement de destination** par tranche de 60m² de surface de plancher même incomplète - 1 place en cas d'extension* de logement existant par tranche complète supérieure ou égale à 30m² de surface de plancher* créée.
<p>Artisanat* et commerce de détail *</p> <p>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle *</p>	<p>Secteur Uaa et Uab : pour tout bâtiment* dont la surface de plancher* est supérieure à 150 m², 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher*.</p> <p>Autres zones et secteurs : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher*</p>
Hébergement* hôtelier et touristique* :	1 place par chambre hors places nécessaires aux activités complémentaires ouvertes à une clientèle extérieure à l'hébergement* hôtelier et touristique* (restaurant, boutique...)
<p>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</p>	<p><u>Industrie* :</u></p> <p>Constructions* artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie* : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher* même incomplète</p> <p><u>Entrepôt* :</u></p>

Destination*	Stationnement des véhicules
	<p>1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher*</p> <p><u>Bureau*</u> :</p> <p>1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher</p> <p>A ce nombre de places minimum requis, il faut ajouter le nombre de places nécessaires au fonctionnement de l'activité pour les livraisons de marchandises, le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires liés à l'activité...</p>

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

- Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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.

4.2. STATIONNEMENT DES VELOS

REGLES QUALITATIVES

- Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment*, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache et de prises de recharge électrique.
- Pour les constructions* à destination* de commerce* et les constructions* ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.

REGLES QUANTITATIVES

- Dans tout nouveau bâtiment* (hors habitat individuel) de plus de 250 m² de surface de plancher* (bâtiment* existant et extension* comprise), des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos.

Destination*	Stationnement des vélos
Habitation*	<p><u>Habitat intermédiaire* ou collectif (pour le neuf) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie minimale du local : 5 m² - Prises de recharge électrique - 1 place par logement - 2 places supplémentaires par tranche complète de 10 logements
Artisanat* et commerce de détail *	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher*

Destination*	Stationnement des vélos
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle *	
Hébergement* hôtelier et touristique* :	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher*
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher*

TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

Extrait du rapport de présentation :

La zone U s'appuie sur l'enveloppe urbaine du bourg, sur celle de Boulay, seul secteur considéré de taille et de densité significative pouvant accueillir des constructions nouvelles supplémentaires et sur le site isolé du Lycée de Kerguenec.

Les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter.

Elle comprend plusieurs sous-zonages et secteurs destinés à conforter les vocations et formes urbaines qui leur sont propres.

La zone Ua correspond au cœur du bourg et au tissu ancien de Boulay.

La zone UA est déjà urbanisée et à caractère central où les bâtiments* anciens sont souvent implantés à l'alignement* des voies* et en mitoyenneté.

Elle est destinée à conforter les vocations d'habitat, de services et d'activités économiques compatibles avec l'habitat.

Elle comprend les secteurs suivants :

Uaa : correspondant au bourg qui se caractérise par la préservation de la mixité des fonctions urbaines (commerces*, équipements, espaces publics...)

Uaa1 : correspondant à « l'hyper centre » du bourg où la hauteur maximale des constructions est portée à R+2+attique.

Uab : correspondant au village de Boulay à conforter

La zone Ub correspond au tissu urbain contemporain en extension* du bourg et de Boulay, généralement de type pavillonnaire.

Les fonctions urbaines y sont également représentées.

Elle est destinée à conforter les vocations d'habitat, de services et d'activités économiques compatibles avec l'habitat. Les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter.

La zone Ue correspond à un équipement scolaire isolé.

La zone Ui est une zone à vocation d'activités économiques, correspondant au parc d'activité du Mès.

La zone Ui est déjà urbanisée avec un tissu caractéristique de ce type d'activité : bâtiments* aux divers usages liés à ces activités et aux gabarits assez importants.

Elle est destinée à accueillir les activités économiques qui ne peuvent trouver place dans les zones Ua et Ub, ni en campagne.

La zone UL correspond au secteur à vocation d'hébergement* touristique.

La zone UL déjà urbanisée et destinée à accueillir les constructions* dans les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.

Elle est destinée à accueillir principalement les activités d'hébergement touristique.

Section 1 : Dispositions relatives à l'affectation, l'usage des sols et la destination* des constructions*

1. DESTINATIONS* ET SOUS-DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS*

Toute destination* ou sous-destination* non autorisée est interdite. De même, tout type d'usage des sols ou d'activité non autorisé est interdit. Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination*, sous-destination* ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit ou à des travaux de génie écologique, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Dans les secteurs de la zone U délimités par le symbole , les principes d'aménagement* de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement* et de programmation » (pièce n°3) du présent Plan Local d'Urbanisme.

Destinations* et sous-destinations*

Autorisé
Interdit
Autorisé sous conditions

Destinations des constructions*	Sous-destinations des constructions*	Uaa et Uaa1	Uab	Ub	Ue	UL	Ui
Exploitation agricole et forestière*	Exploitation agricole		1				
	Exploitation forestière						
Habitation*	Logement					2	
	Hébergement*						
Commerce et activités de service*	Artisanat* et commerce de détail*						
	Restauration*						
	Commerce de gros*						
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle*						
	Hébergement* touristique*						
	Hôtel						
	Cinéma*						
Equipements 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*						
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles*						
	Equipements sportifs*						
	Autres équipements recevant du public						
	Lieux de culte*						
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie*						
	Entrepôt*						
	Bureau*						
	Centre de congrès et d'exposition*						

Cuisine dédiée à la vente en ligne*

Précisions sur les conditions spécifiques relatives aux destinations* et sous-destinations autorisées sous condition :

1. **Les « Exploitation agricole » existantes** à l'approbation du PLU peuvent se maintenir et être confortées dans une limite de 20 m² d'emprise au sol* supplémentaire sous réserve de ne pas générer de nuisance. Les nouvelles constructions* où changement de destination** en vue d'accueillir des « exploitations agricoles » ne sont pas admises.
2. **Les locaux à usage de logement de fonction* ou de gardiennage** dès lors qu'ils sont intégrés dans le volume de la construction à laquelle cet usage est lié.

Affectations, usages des sols et types d'activités

Autorisé

Interdit

Autorisé sous conditions

Affectations, usages des sols et types d'activités	Uaa et Uaa1	Uab	Ub	Ue	UL	Ui
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs						
Le stationnement de caravanes isolées	1					
Les dépôts de véhicules						2
Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers						2
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	4	4	4	4		
Les « commerces* de bouche »						

Précisions sur les conditions spécifiques relatives aux usages des sols et types d'activités autorisées sous condition :

1. Le stationnement de caravanes isolées est interdit, sauf :

- S'il se fait sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle qu'en soit la durée.

2. Les dépôts de véhicules, sont interdits, sauf (conditions cumulatives) :

- S'ils sont liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate,
- S'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère dans le site.

3. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers, sont interdits, sauf :

- Si sont mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

4. Les nouvelles ICPE sont interdites, sauf (conditions cumulatives) :

- Si elles ne sont pas soumises à autorisation ou enregistrement,
- Si elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
- Si sont mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

Section 2 : Dispositions relatives à la Volumétrie et aux implantations des constructions* spécifiques à chaque zone

1. EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol* est la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions* existantes et prévues sur l'unité foncière*, 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.

Zones	Emprise au sol maximale
Uaa, Uaa1 et Uab,	80%
Ub	60%
Ue	/
Ui	80%
UL	30%

2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

Dispositions générales :

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du terrain naturel existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes* à la construction.

Zones	Hauteur maximale* des constructions* en mètre		
	Egout	Faîtage (pour toiture à pente)	Autres toitures*
Uaa1	8	13	10
Uaa, Uab, Ub et 1AU	6	11	6
Ue	8	12	8
Ui	8	13	11
UL (sauf HLL)	4,50	9	/
UL (HLL)	2,50	5	/
Annexes* (toutes zones)	3,50	7	3,80

NB : le code de l'urbanisme prévoit que le Maire peut déroger aux règles par décision motivée pour réaliser une isolation par l'extérieur d'une construction existante.

Dispositions particulières :

- La hauteur des bâtiments* des destinations* « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisés dans ces zones, n'est pas réglementée.
- Lorsque le secteur s'inscrit dans un périmètre d'OAP sectorielle, les hauteurs maximums prévues dans l'OAP s'imposent à l'opération d'aménagement d'ensemble* par rapport aux dispositions des zones U ci-dessus.
- Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - Pour des raisons de sécurité ou de visibilité,
 - Pour des raisons de topographie,
 - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - Pour la réalisation d'extensions* en continuité d'une construction existante ne respectant pas les hauteurs précisées précédemment. Dans ce cas, l'extension* pourra être réalisée à la hauteur souhaitée, du moment qu'elle ne dépasse pas la hauteur maximale de la construction principale.

3. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

Zones ou secteurs	Recul par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile
Uaa, Uaa1 et Uab	Les constructions* nouvelles doivent s'implanter à l' alignement* ou en retrait des voies et emprises publiques.
Ub, Ue, Ui, 1AU	Les constructions* nouvelles doivent s'implanter avec un retrait d'un minimum de 3 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques. *
UL et hors agglomération*	<p>RD 33, 48, 52 : Les constructions* nouvelles doivent s'implanter en retrait d'un minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.</p> <p>Autres voies : Les constructions* nouvelles doivent s'implanter en retrait d'un minimum de 3 m par rapport à la limite de la voie.</p>

NB : le code de l'urbanisme prévoit que le Maire peut déroger aux règles par décision motivée pour réaliser une isolation par l'extérieur d'une construction existante.

Dispositions particulières :

- **Lorsque le secteur s'inscrit dans un périmètre d'OAP sectorielle**, les modalités d'implantation prévues dans l'OAP s'imposent à l'opération d'aménagement d'ensemble* par rapport aux dispositions des zones U ci-dessus.
- L'implantation des constructions* nouvelles et extensions* par rapport aux **voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile n'est pas réglementée.**
- **Les annexes*** doivent être implantées avec un **retrait d'un minimum de 3 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques* ouvertes à la circulation automobile.**
- En agglomération* :
 - Le recul par rapport aux voies et emprises publiques* des bâtiments* de la destinations « **équipements d'intérêt collectif et de services publics** » autorisés dans ces zones, **n'est pas réglementé.**
 - **Des implantations différentes** pourront être autorisées ou imposées :
 - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de visibilité,
 - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative, qu'il soit réalisé à l'alignement* ou en retrait,
 - Pour des raisons de topographie,
 - Pour la réalisation d'extensions en continuité d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul précisées ci-dessus.

4. REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* ET REGLES D'IMPLANTATION PARTICULIERES

Dispositions générales :

Zones	Recul par rapport aux limites séparatives
Uaa, Uaa1 et Uab	Les constructions* nouvelles doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives. Elles pourront jouxter les autres limites ou s'implanter à 1,90 m minimum.
Ub, Ue, 1AU	Les constructions* nouvelles pourront s'implanter soit en limite ou avec un retrait d'un minimum de 1,90 m par rapport aux limites.
Ui	Les constructions* nouvelles doivent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> • En retrait d'un minimum de 20 m par rapport à la limite de la zone Ub, • En limite ou en retrait de 1.90 minimum pour les autres limites séparatives.
UL	Les constructions* nouvelles doivent s'implanter en retrait d'un minimum de 6 m par rapport aux limites séparatives*.

NB : le code de l'urbanisme prévoit que le Maire peut déroger aux règles par décision motivée pour réaliser une isolation par l'extérieur d'une construction existante.

Dispositions particulières :

- Le recul par rapport aux limites séparatives des bâtiments* de la destinations « **équipements d'intérêt collectif et de services publics** » autorisés dans ces zones, **n'est pas règlementée.**
- Le recul par rapport aux limites séparatives **ne s'impose pas aux annexes* des constructions*.**
- **Des implantations différentes** pourront être autorisées ou imposées :
 - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de visibilité,
 - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative, qu'il soit réalisé en limite séparative ou en retrait,
 - Pour des raisons de topographie,
 - Pour la réalisation d'extensions* en continuité d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul précisées ci-dessus.

Section 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. PRINCIPES GENERAUX DES CONSTRUCTIONS*

- Toutes formes architecturales peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant, en respectant les principes suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en cohérence avec les constructions* existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture), forme et implantation des ouvertures (portes, fenêtres, chien assis, portail...).
- Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants (restauration*, transformation, extension*, ...). Les clôtures*, les bâtiments* annexes* et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale*.
- L'ensemble des installations destinés à la production d'énergie (solaire, photovoltaïque, pompe à chaleur...), à la gestion des eaux pluviales (cuve à eau de pluie...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade* ou de la toiture.

2. FAÇADES*

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
- Les teintes utilisées en façade* ne doivent pas excéder 3 nuances maximum sur un même matériau.

3. TOITURES*

- Les toitures* des constructions* (y compris volumes secondaires, extensions*, annexes*...) devront faire l'objet d'une bonne insertion dans leur environnement.
- Les toitures* en chaume des constructions* existantes traditionnelles couvertes en chaume doivent être conservées en cas de démolition / reconstruction.
- Des formes et matériaux de toitures* divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) et par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (couverture en panneaux solaires, couleurs claires...). Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4. CLOTURES*

Dispositions générales :

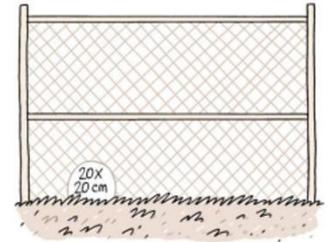
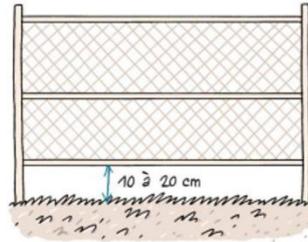
L'édification des clôtures* (autres qu'agricoles) sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à déclaration préalable.

Zones	Règlementation des clôtures*
Toutes zones U excepté Ui et UL	La hauteur maximale* des clôtures* en façade* sur voie et en limite séparative est de 1,80 mètres . La hauteur des parties maçonnées ne peut excéder 1 mètre , sauf dans le cas de prolongement d'un mur existant de plus grande hauteur.
Ui et UL	La hauteur maximale* des clôtures* en façade* sur voie et en limite séparative est de 2 mètres.

Dispositions particulières :

- Les clôtures* et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.
- Les clôtures* doivent respecter les plantations existantes (haies* et boisements) inventoriées au titre de l'article L-151-23 (voir dispositions générales, chapitre 1.1, b), en cohérence avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Continuités écologiques » (Pièce n°3) ;
- Les clôtures* limitrophes avec les zones A, N, les Espaces Boisés Classés, les éléments inventoriés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme devront respecter les dispositions suivantes :

- Être posée à 10 centimètres minimum au-dessus de la surface du sol, ou en ménageant au minimum un passage à « petite faune »,



- Eventuellement doublées d'une haie végétale composée d'essences locales en mélange (*Annexe n°1 des Plantations recommandées*)

- L'utilisation de matériaux tels que les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.
- Les clôtures* concernant les parcelles bâties de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitation agricole et forestière* » autorisés dans ces zones, ne sont pas règlementées.
- En limite séparative visible du domaine public (voies et emprises publiques*) un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade* principale sera recherché.
- Des clôtures* différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures* semblables aux anciennes ou aux clôtures* voisines existantes,
 - Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
 - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
 - Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...),
 - Pour la réalisation d'aménagement* d'opération d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures* respectent l'esprit initial de l'opération,

Section 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

1. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

- Les surfaces imperméabilisées doivent être dimensionnées au plus juste afin de limiter l'artificialisation du sol.
- Dans le cas d'opération d'aménagement* ou de construction réalisée dans la zone urbanisée, la désimperméabilisation en vue de la renaturation de l'espace sera recherchée.
- En cohérence avec le schéma directeur d'assainissement pluvial, pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier. Et notamment, les circulations (accès* au garage, allée privative, aire de stationnement...) seront conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Coefficient de pleine terre*

- Tout projet de construction nouvelle ou d'extension, situé dans une zone où s'applique un coefficient de « pleine terre* » doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau (cf la gestion des eaux pluviales ci-dessus et le 2.3 du Titre II) et à la régulation du microclimat. Le coefficient de « pleine-terre* » est défini selon les zones :

Zones	Coefficient de pleine terre*
Uaa et Uab,	20% à 30%
Ub et 1AU	40%
Ue	/
Ui	/
UL	/

Plantations

- Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (*Annexe n°1 des Plantations recommandées*). Le recours aux espèces invasives est interdit (*Annexe n°2 espèces interdites*).
- Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres*, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Plantations existantes identifiées au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les éléments végétaux identifiées sur le règlement graphique au titre l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégées. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans le titre II.
- Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie*, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones » et être compatible avec les dispositions de la **pièce n°3 : OAP Thématique « Continuités écologiques »**.

3. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

- 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 les 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 (Voir annexes* sanitaires : zonage pluvial)
- 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.

TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER OUVERTES

Extrait du rapport de présentation

LE SECTEUR 1AU est destiné à l'urbanisation, à vocation principale résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. L'objectif, sur ces secteurs, est de créer un tissu urbain est de permettre les interactions avec le tissu urbain existant, notamment à travers la mise en place de formes urbaines variées.

Les secteurs 1AU sont ouverts à l'urbanisation et les principes d'aménagement* de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement* et de programmation » (pièce n°3) du présent Plan Local d'Urbanisme.

Section 1 : Dispositions relatives à l'affectation, l'usage des sols et la destination* des constructions*

Toute destination* ou sous-destination* non autorisée est interdite. De même, tout type d'usage des sols ou d'activité non autorisé est interdit. Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination*, sous-destination* ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit ou à des travaux de génie écologique, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Destinations* et sous-destinations*

Autorisé
Interdit
Autorisé sous conditions

Destinations des constructions*	Sous-destinations* des constructions*	1AU
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 avec l'accueil d'une clientèle*	
	Hébergement* touristique*	
	Hôtel	
Equipements d'intérêt collectif et services*	Cinéma*	
	Locaux et bureaux* accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	

Destinations des constructions*	Sous-destinations* des constructions*	1AU
*publics	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles*	
	Equipements sportifs*	
	Autres équipements recevant du public	
	Lieux de culte*	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie*	
	Entrepôt*	
	Bureau*	
	Centre de congrès et d'exposition*	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne*	

Affectations, usages des sols et types d'activités

Autorisé
Interdit
Autorisé sous conditions

Affectations, usages des sols et types d'activités	1AU
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Le stationnement de caravanes isolées	
Les dépôts de véhicules	
Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers	
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	

Section 2 : Dispositions relatives à la Volumétrie et aux implantations des constructions* spécifiques à chaque zone

1. EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol* est la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions* existantes et prévues sur l'unité foncière*, 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.

Zones	Emprise au sol maximale
1AU	60%

2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

Dispositions générales :

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du terrain naturel existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes* à la construction.

Zones	Hauteur maximale* des constructions* en mètre		
	Egout	Faîtage (pour toiture à pente)	Autres toitures*
1AU	6	11	6
Annexes* (toutes zones)	3,50	7	3,80

NB : le code de l'urbanisme prévoit que le Maire peut déroger aux règles par décision motivée pour réaliser une isolation par l'extérieur d'une construction existante.

Dispositions particulières :

- La hauteur des bâtiments* des destinations* « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitation agricole et forestière* » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée.
- Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - Pour des raisons de sécurité ou de visibilité,
 - Pour des raisons de topographie,
 - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - Pour la réalisation d'extensions* en continuité d'une construction existante ne respectant pas les hauteurs précisées précédemment. Dans ce cas, l'extension* pourra être réalisée à la hauteur souhaitée, du moment qu'elle ne dépasse pas la hauteur maximale de la construction principale.

3. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

Zones	Recul par rapport aux voies et emprises publiques*
1AU	Les constructions* nouvelles doivent s'implanter avec en retrait d'un minimum de 3 m par rapport à la limite de la voie.

NB : le code de l'urbanisme prévoit que le Maire peut déroger aux règles par décision motivée pour réaliser une isolation par l'extérieur d'une construction existante.

Dispositions particulières :

- Lorsque le secteur s'inscrit dans un périmètre d'OAP sectorielle, les modalités d'implantation prévues dans l'OAP s'imposent à l'opération d'aménagement d'ensemble* par rapport aux dispositions des zones U ou 1AU ci-dessus.
- En agglomération* :
 - Le recul par rapport aux voies* et emprises publiques* des bâtiments* de la destinations* « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementé.
 - L'implantation des constructions* nouvelles par rapport aux voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile n'est pas règlementée.
 - Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de visibilité,
 - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - Pour des raisons de topographie,

- Pour la réalisation d'extensions* en continuité d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul précisées ci-dessus.

4. REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* ET REGLES D'IMPLANTATION PARTICULIERES

Dispositions générales :

Zones	Recul par rapport aux limites séparatives
1AU	Les constructions* nouvelles pourront s'implanter soit en limite ou avec un retrait d'un minimum de 1,90 m par rapport aux limites.

NB : le code de l'urbanisme prévoit que le Maire peut déroger aux règles par décision motivée pour réaliser une isolation par l'extérieur d'une construction existante.

Dispositions particulières :

- Le recul par rapport aux limites séparatives des bâtiments* de la destinations* « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée.
- Le recul par rapport aux limites séparatives ne s'impose pas aux annexes* des constructions*.
- Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de visibilité,
 - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - Pour des raisons de topographie,
 - Pour la réalisation d'extensions* en continuité d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul précisées ci-dessus.

Section 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. PRINCIPES GENERAUX DES CONSTRUCTIONS*

- Toutes formes architecturales peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant, en respectant les principes suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en cohérence avec les constructions* existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture), forme et implantation des ouvertures (portes, fenêtres, chien assis, portail...).
- Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants (restauration*, transformation, extension*, ...). Les clôtures*, les bâtiments* annexes* et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.
- L'ensemble des installations destinés à la production d'énergie (solaire, photovoltaïque, pompe à chaleur...), à la gestion des eaux pluviales (cuve à eau de pluie...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade* ou de la toiture.

2. FAÇADES*

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
- Les teintes utilisées en façade* ne doivent pas excéder 3 nuances maximum sur un même matériau.

3. TOITURES*

- Les toitures* des constructions* (y compris volumes secondaires, extensions*, annexes*...) devront faire l'objet d'une bonne insertion dans leur environnement.
- Les toitures* en chaume des constructions* existantes traditionnelles couvertes en chaume doivent être conservées en cas de démolition / reconstruction.
- Des formes et matériaux de toitures* divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) et par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (couverture en panneaux solaires, couleurs claires...). Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4. CLOTURES*

Dispositions générales :

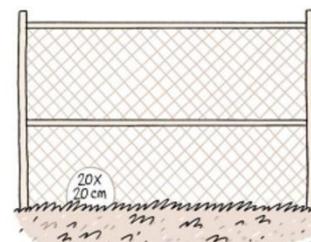
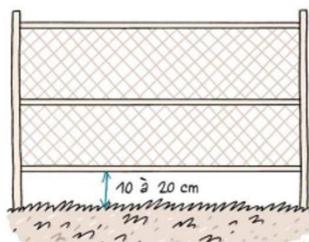
L'édification des clôtures* (autres qu'agricoles) sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à déclaration préalable.

Zones	Règlementation des clôtures*
1AU	La hauteur maximale* des clôtures* en façade* sur voie et en limite séparative est de 1,80 mètres. La hauteur des parties maçonnées ne peut excéder 1 mètre, sauf dans le cas de prolongement d'un mur existant de plus grande hauteur.

Dispositions particulières :

- Les clôtures* et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.
- Les clôtures* doivent respecter les plantations existantes (haies* et boisements) inventoriées au titre de l'article L-151-23.
- Les clôtures* limitrophes avec les zones A, N, les Espaces Boisés Classés, les éléments inventoriés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme devront respecter les dispositions suivantes :

- Être posée à 10 centimètres minimum au-dessus de la surface du sol, ou en ménageant au minimum un passage à « petite faune »,



- Eventuellement doublées d'une haie végétale composée d'essences locales en mélange (*Annexe n°1 des Plantations recommandées*)

- L'utilisation de matériaux tels que les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.
- Les clôtures* concernant les parcelles bâties de la destinations* « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitation agricole et forestière* » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée.
- En limite séparative visible du domaine public (voies et emprises publiques*) un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade* principale sera recherché.
- Des clôtures* différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures* semblables aux anciennes ou aux clôtures* voisines existantes,
 - Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
 - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
 - Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...),
 - Pour la réalisation d'aménagement* d'opération d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures* respectent l'esprit initial de l'opération,

Section 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

1. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES*

- Les surfaces imperméabilisées doivent être dimensionnées au plus juste afin de limiter l'artificialisation du sol.
- Dans le cas d'opération d'aménagement* ou de construction réalisée dans la zone urbanisée, la désimpermeabilisation en vue de la renaturation de l'espace sera recherchée.

- En cohérence avec le schéma directeur d'assainissement pluvial, pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier. Et notamment, les circulations (accès* au garage, allée privative, aire de stationnement...) seront conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Coefficient de pleine terre*

- Tout projet de construction nouvelle ou d'extension*, situé dans une zone où s'applique un coefficient de « pleine terre* » doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau (cf la gestion des eaux pluviales ci-dessus et le 2.3 du Titre II) et à la régulation du microclimat. Le coefficient de « pleine-terre* » est défini selon les zones :

Zones	Coefficient de pleine terre*
1AU	40%

Plantations

- Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (*Annexe n°1 des Plantations recommandées*). Le recours aux espèces invasives est interdit (*Annexe n°2 espèces interdites*).
- Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres*, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Plantations existantes identifiées au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les éléments végétaux identifiées sur le règlement graphique au titre l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégées. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans le titre II.
- Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones » et être compatible avec les dispositions de la **pièce n°3 : OAP Thématique « Continuités écologiques »**.

3. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

- 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 les 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 (Voir annexes* sanitaires : zonage pluvial)
- 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.

TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

Extrait du rapport de présentation :

La zone A caractérise des espaces à vocation agricole et accueille les parties urbanisées correspondant aux ensembles bâtis peu denses, écarts et hameaux intégrés à la zone agricole. L'objectif est de préserver et valoriser ces espaces à la fois pour leur intérêt agronomique, biologique, économique ainsi que pour conserver le cadre paysager à travers une constructibilité très encadrée.

Il comprend le sous-secteur suivant :

Aap : correspondant à la zone agricole favorable aux continuités écologiques et où la constructibilité est limitée.

Section 1 : Dispositions relatives à l'affectation, l'usage des sols et la destination* des constructions*

Destinations* et sous-destinations*

Sous réserve des conditions spécifiques prévues ci-après, le règlement autorise les constructions* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En outre, toute destination* ou sous-destination* non autorisée est interdite. De même, tout type d'usage des sols ou d'activité non autorisé est interdit. Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination*, sous-destination* ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit ou à des travaux de génie écologique, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Le changement de destination des bâtiments* identifiés au titre de l'article L.151-11 2 du code de l'urbanisme est autorisé**, sous réserve du respect des dispositions générales – article 1.2.b et dès lors qu'il n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

Autorisé

Interdit

Autorisé sous
conditions

Destinations des constructions *	Sous-destination*s des constructions*	A	Aap
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		1-2
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	3-4-5	3-5
	Hébergement*		
Commerce et activités de service*	Artisanat* et commerce de détail		
	Restauration*		
	Commerce de gros*		
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement* touristique	7	
	Hôtel		
Equipements d'intérêt collectif et services publics*	Cinéma*		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	6	6
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles*		
	Equipements sportifs*		
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public		
	Lieux de culte*		
	Industrie		
	Entrepôt*		
	Bureau*		
	Centre de congrès et d'exposition*		
Cuisine dédiée à la vente en ligne*			

Précisions sur les conditions spécifiques relatives aux destinations* et sous-destinations* autorisées sous condition :

- L'extension*des constructions* existantes de la destination* « exploitation agricole »** sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elle soit justifiée par la mise aux normes des constructions* existantes de la destination* « exploitation agricole » en vue de les rendre compatibles avec l'environnement et de limiter les risques et les nuisances,
 - Qu'elle ne compromette pas la qualité paysagère du site.
- La construction de bâtiments* **de la destination* « exploitation agricole »** à condition d'être implantés à moins de 50 m d'une construction existante.
- Le changement d'usage ou de destination* des **logements existants attachés à une exploitation agricole est interdit.**
- Les **nouveaux logements attachés à une exploitation agricole** sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'ils soient considérés comme local accessoire à l'exploitation agricole,
 - Qu'ils soient destinés au logement des exploitants agricoles dont la permanence est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation,
 - Dans tous les cas, il sera recherché une proximité de l'habitation avec l'exploitation, tout en favorisant autant que possible, le regroupement du bâti afin d'éviter un mitage et une dispersion de l'habitation,
 - Dans le cas général, l'habitation sera implantée à proximité immédiate de l'exploitation sans dépasser 50 mètres des bâtiments* d'exploitation,
 - A titre dérogatoire, une distance supérieure pourra être autorisée sans excéder 50m par la route, si elle répond pleinement aux objectifs et sous réserve que le projet se situe en continuité immédiate d'un groupe d'habitation existant, et que la distance entre la limite de propriété n'excède pas 10m sans séparation par une voie,
 - Que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation,

- Que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 800 m².

5. Les extensions de logements existants et la création/extension*d'annexes* aux logements existants sont autorisées, sous réserve (conditions cumulatives) :

Pour les extensions :

- Que ces bâtiments* ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que l'emprise au sol cumulée des extensions n'excède pas **30% de l'emprise au sol** de la construction principale à compter de la date d'approbation du présent PLU,
- Que l'emprise au sol des extensions n'excède pas **60 m²**,
- Que l'extension* de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,
- Que la desserte par les équipements soit suffisante,
- Que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100m de tout bâtiment* agricole ou toute installation agricole en activité ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100m.

Pour les annexes* :

- Que ces bâtiments* ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que l'emprise au sol cumulée des annexes* (hors piscine) n'excède pas **40m²** à compter de la date d'approbation du présent PLU,
- Que l'annexe (y compris les piscines) soit implantée à **une distance maximale de 20 mètres** par rapport à la construction principale, sauf en cas d'extension*d'annexe existante,
- Que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100m de tout bâtiment* agricole ou toute installation agricole en activité ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100m,
- Que l'annexe de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,
- Que la desserte par les équipements soit suffisante.

6. La sous-destination* « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée, sous réserve :

- Qu'il s'agisse d'activité compatible avec le caractère du secteur, c'est-à-dire que l'activité n'engendre pas de nuisances pour les riverains et pour l'environnement.
- De démontrer la nécessité impérative de leur implantation dans le secteur concerné.

7. La création d'hébergements touristiques en vue de la diversification de l'activité agricole dans les bâtiments* identifiés au titre de l'article L.151-22 du code de l'urbanisme :

- Que ces bâtiments* ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que la desserte par les équipements soit suffisante,
- Que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100m de tout bâtiment* agricole ou toute installation agricole en activité ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100m.
- Que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 800 m².

Affectations, usages des sols et types d'activités

Affectations, usages des sols et types d'activités	A	Aa	Aap	
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs				
Le stationnement de caravanes isolées	1	1	1	
Les dépôts de véhicules				
Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers				
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	2	2	2	
Les aménagements légers*	3	3	3	

Autorisé
Interdit
Autorisé sous conditions

1. Le stationnement de caravanes isolées est interdit, sauf :

- S'il se fait sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle qu'en soit la durée.

2. Les nouvelles ICPE et l'extension* des ICPE existantes sont interdites, sauf (conditions cumulatives) :

- Si elles sont nécessaires à l'activité agricole, ou pour les équipements collectifs,
 - Si sont mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

3. Les aménagements légers* de type les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune sont autorisés, sous réserve :

- D'être nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux,
- Que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, des paysages et au fonctionnement hydraulique,
- De permettre un retour du site à l'état naturel,

Section 2 : Dispositions relatives à la Volumétrie et aux implantations des constructions* spécifiques à chaque zone

1. EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol* est la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions* existantes et prévues sur l'unité foncière*, 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.

Zones	Emprise au sol maximale
A (uniquement pour la destination* « Habitation* »)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitations* existantes : 30% et 60 m² maximum d'extension* à la date approbation de la présente révision du PLU, ▪ Annexes* aux habitations* existantes : 40m² maximum à la date approbation de la présente révision du PLU,

2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

Dispositions générales :

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du terrain naturel existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes* à la construction.

Zones	Hauteur maximale* des constructions* en mètre		
	Egout	Faîtage* (pour toiture à pente)	Autres toitures*
A (uniquement pour la destination* « Habitation* »)	4	9	4
Annexes* (toutes zones)	3,50	7	3,80

NB : le code de l'urbanisme prévoit que le Maire peut déroger aux règles par décision motivée pour réaliser une isolation par l'extérieur d'une construction existante.

Dispositions particulières :

- La hauteur des bâtiments* de la destination* « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et de la sous-destination* « exploitation agricole » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée.
- Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - Pour des raisons de sécurité ou de visibilité,
 - Pour des raisons de topographie,
 - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - Pour la réalisation d'extensions* en continuité d'une construction existante ne respectant pas les hauteurs précisées précédemment. Dans ce cas, l'extension* pourra être réalisée à la hauteur souhaitée, du moment qu'elle ne dépasse pas la hauteur maximale de la construction principale.

3. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

Zones	Recul par rapport aux voies et emprises publiques*
A	<p style="text-align: center;">HORS AGGLOMERATION</p> <p>RD 774 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Destination* « Habitation* » : Les constructions* nouvelles doivent s'implanter en retrait d'un minimum de 100,00 mètres par rapport à l'axe de la voie, • Autres destination*s autorisées dans la zone : Les constructions* nouvelles doivent s'implanter en retrait d'un minimum de 50,00 mètres par rapport à l'axe de la voie. <p>RD 33,48, 52, 233, 252 : Les constructions* nouvelles en retrait d'un minimum de 25,00 mètres par rapport à l'axe de la voie.</p> <p>Autres voies* :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Destination* « Habitation » : Les constructions* nouvelles (y compris annexes*) doivent s'implanter soit : <ul style="list-style-type: none"> • Dans le même alignement* ou en retrait de l'alignement* de celui des constructions* implantées sur les parcelles mitoyennes, • En retrait d'un minimum de 3 m par rapport à la limite de la voie. • Destination* « Exploitation agricole et forestière* » : Les constructions* nouvelles (y compris annexes*) doivent s'implanter soit : En retrait d'un minimum de 10 m par rapport à la limite de la voie. <p style="text-align: center;">EN AGGLOMERATION*</p> <p>Autres voies* et voies départementales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Destination* « Habitation » : Les constructions* nouvelles (y compris annexes*) doivent s'implanter soit : <ul style="list-style-type: none"> • Dans le même alignement* ou en retrait de l'alignement* de celui des constructions* implantées sur les parcelles mitoyennes, • En retrait d'un minimum de 3 m par rapport à la limite de la voie. • Destination* « Exploitation agricole et forestière* » : Les constructions* nouvelles (y compris annexes*) doivent s'implanter soit : <ul style="list-style-type: none"> • En retrait d'un minimum de 10 m par rapport à la limite de la voie.

NB : le code de l'urbanisme prévoit que le Maire peut déroger aux règles par décision motivée pour réaliser une isolation par l'extérieur d'une construction existante.

Dispositions particulières :

- Hors agglomération :
 - Dans les marges de recul par rapport aux routes départementales **RD 774, 33,48, 52, 233, 252** définies ci-dessus pourront être autorisées :
 - Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions* doivent respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité) ;
 - La reconstruction ainsi que l'extension* limitée des constructions* existantes, à condition que celles-ci soient implantées en arrière ou au droit du nu des façades* existantes. Toutefois ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions* qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultants ;
 - Les installations de production des énergies renouvelables.

- En agglomération :
 - Le recul par rapport aux voies et emprises publiques des bâtiments* de la destinations* « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementé.
 - L'implantation des constructions* nouvelles par rapport aux voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile n'est pas règlementée.
 - Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de visibilité,
 - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - Pour des raisons de topographie,
 - Pour la réalisation d'extensions en continuité d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul précisées ci-dessus.

4. REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* ET REGLES D'IMPLANTATION PARTICULIERES

Dispositions générales :

Zones	Recul par rapport aux limites séparatives*
A	<p>Les constructions* nouvelles doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait d'au moins 1.90 m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les annexes* aux habitations* existantes autorisées en zone A et N doivent être édifiées sur la même unité foncière* que la construction principale à laquelle elles se rapportent.</p> <p>Le point le plus proche de l'annexe au point le plus proche de la construction principale existante ne doit pas excéder 20 m.</p>

NB : le code de l'urbanisme prévoit que le Maire peut déroger aux règles par décision motivée pour réaliser une isolation par l'extérieur d'une construction existante.

Dispositions particulières :

- Le recul par rapport aux limites séparatives des bâtiments* de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée.
- Le recul par rapport aux limites séparatives ne s'impose pas aux annexes* des constructions*.
- Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de visibilité,
 - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - Pour des raisons de topographie,
 - Pour la réalisation d'extensions* en continuité d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul précisées ci-dessus.

Section 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. PRINCIPES GENERAUX DES CONSTRUCTIONS*

- Toutes formes architecturales peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant, en respectant les principes suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en cohérence avec les constructions* existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture), forme et implantation des ouvertures (portes, fenêtres, chien assis, portail...).
- Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants (restauration*, transformation, extension*, ...). Les clôtures*, les bâtiments annexes* et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.
- L'ensemble des installations destinés à la production d'énergie (solaire, photovoltaïque, pompe à chaleur...), à la gestion des eaux pluviales (cuve à eau de pluie...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade* ou de la toiture.

2. FAÇADES*

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
- Les teintes utilisées en façade* ne doivent pas excéder 3 nuances maximum sur un même matériau.

3. TOITURES*

- Les toitures* des constructions* (y compris volumes secondaires, extensions*, annexes*...) devront faire l'objet d'une bonne insertion dans leur environnement.
- Les toitures* en chaume des constructions* existantes traditionnelles couvertes en chaume doivent être conservées en cas de démolition / reconstruction.
- Des formes et matériaux de toitures* divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) et par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (couverture en panneaux solaires, couleurs claires...). Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4. CLOTURES*

Dispositions générales :

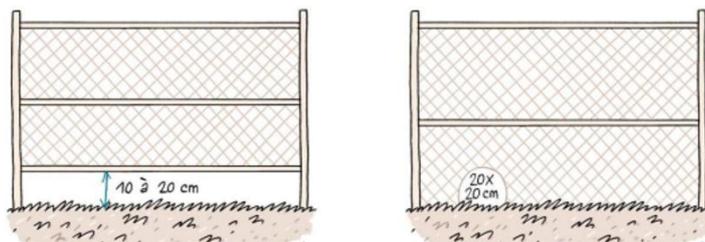
L'édification des clôtures* (autres qu'agricoles) sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à déclaration préalable.

Zones	Règlementation des clôtures*
A	La hauteur maximale* des clôtures* en façade* sur voie et en limite séparative est de 1,80 mètres. La hauteur des parties maçonnées ne peut excéder 1 mètre, sauf dans le cas de prolongement d'un mur existant de plus grande hauteur.

Dispositions particulières :

- Les clôtures* et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.
- Les clôtures* doivent respecter les plantations existantes (haies* et boisements) inventoriées au titre de l'article L-151-23.
- Les clôtures* limitrophes avec les zones N, les Espaces Boisés Classés, les éléments inventoriés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme devront respecter les dispositions suivantes :

- Être posée à 10 centimètres minimum au-dessus de la surface du sol, ou en ménageant au minimum un passage à « petite faune »,



- Eventuellement doublées d'une haie végétale composée d'essences locales en mélange (*Annexe n°1 des Plantations recommandées*)

- L'utilisation de matériaux tels que les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.
- Les clôtures* concernant les parcelles bâties de la destinations* « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitation agricole et forestière* » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée.
- En limite séparative visible du domaine public (voies et emprises publiques*) un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade* principale sera recherché.
- Des clôtures* différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures* semblables aux anciennes ou aux clôtures* voisines existantes,
 - Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
 - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
 - Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...),
 - Pour la réalisation d'aménagement* d'opération d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures* respectent l'esprit initial de l'opération,

Section 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

1. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES*

- Les surfaces imperméabilisées doivent être dimensionnées au plus juste afin de limiter l'artificialisation du sol.
- Dans le cas d'opération d'aménagement* ou de construction réalisée dans la zone urbanisée, la désimpermeabilisation en vue de la renaturation de l'espace sera recherchée.
- En cohérence avec le schéma directeur d'assainissement pluvial, pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier. Et notamment, les circulations (accès* au garage, allée privative, aire de stationnement...) seront conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Plantations

- Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (*Annexe n°1 des Plantations recommandées*). Le recours aux espèces invasives est interdit (*Annexe n°2 espèces interdites*).
- Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres*, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Plantations existantes identifiées au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les éléments végétaux identifiées sur le règlement graphique au titre l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégées. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans le titre II.
- Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones » et être compatible avec les dispositions de la **pièce n°3 : OAP Thématique « Continuités écologiques »**.

3. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

- 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 les 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 (Voir annexes* sanitaires : zonage pluvial)
- 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.

TITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES

Extrait du rapport de présentation :

La zone N comprend la partie du territoire située dans le Domaine public maritime naturel (DPMn).

La 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 et 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, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

Nd : correspondant aux réservoirs de biodiversité

Ne : correspond à une activité isolée d'acrobancher. Ce secteur est constitutif d'un STECAL.

Nf : correspondant aux secteurs de boisements dotés de plans simples de gestion

Ni : correspond aux ateliers municipaux. Ce secteur est constitutif d'un STECAL.

Nl : correspond aux équipements publics destinés aux activités sportives et de loisirs de plein air.

Nc : correspond aux marais classés NATURA 2000 et site classé où s'exerce une activité isolée de conchyliculture. Ce secteur est constitutif d'un STECAL.

Ns : correspond aux marais classés NATURA 2000 et site classé où s'exerce l'activité salicole. Dans la mesure où il ne présente pas de droits à construire spécifiques, il ne s'agit pas d'un STECAL.

Section 1 : Dispositions relatives à l'affectation, l'usage des sols et la destination* des constructions*

Destinations* et sous-destinations*

Le changement de destination des bâtiments* identifiés au titre de l'article L.151-11 2 du code de l'urbanisme est autorisé**, sous réserve du respect des dispositions générales – article 1.2.b et dès lors **dès lors qu'il ne porte pas atteinte** à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les limites du **Domaine public maritime naturel (DPMn)** tel que défini au règlement graphique, **seuls sont admis les installations, constructions, aménagements et ouvrages strictement nécessaires à la sécurité maritime, à la défense nationale, la sécurité civile ou la défense contre la mer lorsque leur localisation, sur celui-ci, répond à une nécessité topographique ou technique impérative.**

Autorisé
Interdit
Autorisé sous conditions

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	N	Nd	Ne	Ni	NL	Ns	Nc	Nf
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						5	1	
	Exploitation forestière								
Habitation	Logement	2	2						
	Hébergement								
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail								
	Restauration								
	Commerce de gros								
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle			6					
	Hébergement touristique								
	Hôtel								
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma								
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés								
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	3	3	3	3	3	3	3	3
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale								
	Salles d'art et de spectacles								
	Equipements sportifs						4		
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public								
	Lieux de culte								
	Industrie								
	Entrepôt								
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Bureau								
	Centre de congrès et d'exposition								
	Cuisine dédiée à la vente en ligne								

Précisions sur les conditions spécifiques relatives aux destinations et sous-destinations autorisées sous condition :

- 1. Les constructions et installations de la sous-destination « exploitation agricole » liées et nécessaires à l'exploitation conchylicole** et à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits de ladite exploitation, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, **dès lors qu'elles ne portent pas atteinte** à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- 2. Les extensions de logements existants et la création/extension*d'annexes*aux logements existants** sont autorisées, sous réserve (conditions cumulatives) :

Pour les extensions :

- Que ces bâtiments* ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que l'emprise au sol* cumulée des extensions n'excède pas **30% de l'emprise au sol*** de la construction principale à compter de la date d'approbation du présent PLU,
- Que l'emprise au sol* des extensions n'excède pas **60 m²**,
- Que l'extension*de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,
- Que la desserte par les équipements soit suffisante,
- Que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100m de tout bâtiment* agricole ou toute installation agricole en activité ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100m.

Pour les annexes* :

- Que ces bâtiments* ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que l'emprise au sol cumulée des annexes* (hors piscine) n'excède pas **40m²** à compter de la date d'approbation du présent PLU,
- Que l'annexe (y compris les piscines) soit implantée à **une distance maximale de 20 mètres** par rapport à la construction principale, sauf en cas d'extension*d'annexe existante,
- Que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100m de tout bâtiment* agricole ou toute installation agricole en activité ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100m,
- Que l'annexe de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,
- Que la desserte par les équipements soit suffisante.

- 3. La sous-destination* « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée, sous réserve :**
 - D'être destinés à la réalisation d'équipements publics, services publics ou délégation de services publics
 - Qu'il s'agisse d'activité compatible avec le caractère du secteur, c'est-à-dire que l'activité n'engendre pas de nuisances pour les riverains et pour l'environnement.
 - Que ces bâtiments* ne compromettent pas l'activité agricole.
 - De démontrer la nécessité impérieuse de leur implantation dans le secteur concerné.
- 4. La sous-destination* « équipements sportifs » est autorisée, sous réserve :**
 - Qu'il s'agisse d'activité compatible avec le caractère du secteur, c'est-à-dire que l'activité n'engendre pas de nuisances pour les riverains et pour l'environnement.
 - Que ces bâtiments* ne compromettent pas l'activité agricole.
- 5. Les constructions* de la sous-destination* « exploitation agricole » liées et nécessaires à l'exploitation salicole, sous réserve :**
 - Que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Qu'elles aient un aspect bois, que les toitures* soient végétalisées, qu'elles soient intégrées au talus et sous réserve qu'un retour du site à l'état naturel soit possible.
 - **Qu'elles ne portent pas atteinte** à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour les riverains et pour l'environnement.
 - Que ces bâtiments* ne compromettent pas l'activité salicole.
- 6. Les constructions* de la sous-destination* « Activités de services avec l'accueil d'une clientèle », sous réserve :**
- Qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour les riverains et pour l'environnement.
 - Qu'elles soient justifiées par l'amélioration de l'accueil des visiteurs.
 - Que ces bâtiments* ne compromettent pas l'activité agricole.

Affectations, usages des sols et types d'activités

Affectations, usages des sols et types d'activités	N	Nd	Ne	NL	Ns	Nc	Nf
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs							
Le stationnement de caravanes isolées	1						
Les dépôts de véhicules							
Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers							
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)							
Les aménagements légers*	2	2	2	2	3		3

Autorisé
Interdit
Autorisé sous conditions

- Le stationnement de caravanes isolées** est autorisé, sous réserve :
 - D'être sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments* et annexes* où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle qu'en soit la durée.
- Les aménagements légers*** de type les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune sont autorisés, sous réserve :
 - D'être nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux,
 - Que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, des paysages et au fonctionnement hydraulique,
 - De permettre un retour du site à l'état naturel,

Section 2 : Dispositions relatives à la Volumétrie et aux implantations des constructions* spécifiques à chaque zone

1. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions* existantes et prévues sur l'unité foncière*, 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.

Zones et secteurs	Emprise au sol maximale
N (uniquement pour la destination* « Habitation ») et Nd	Habitations* existantes : 30% supplémentaires dans la limite de 60 m ² maximum d'extension* à la date approbation de la présente révision du PLU, Annexes* aux habitations* existantes : 40m ² maximum à la date approbation de la présente révision du PLU,
Ne	20m ² à la date approbation de la présente révision du PLU,
Nf	/
Ni	50 m ² à la date approbation de la présente révision du PLU,
NL	20m ² à la date approbation de la présente révision du PLU,
Nc	50 m ² à la date approbation de la présente révision du PLU,
Ns	5m ² par salorge,

2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

Dispositions générales :

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du terrain naturel existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes* à la construction.

Zones	Hauteur maximale* des constructions* en mètre		
	Egout	Faîtage (pour toiture à pente)	Autres toitures*
N (uniquement pour la destination* « Habitation* »)	4	9	4
NL et Ne		2,50	2,50
Ni		9	
Nc		6	/
Ns	1 m au-dessus du talus		
Annexes* (toutes zones)	3,50	7	3,80

NB : le code de l'urbanisme prévoit que le Maire peut déroger aux règles par décision motivée pour réaliser une isolation par l'extérieur d'une construction existante.

Dispositions particulières :

- La hauteur des bâtiments* des destinations* « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitation agricole et forestière* » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée.
- Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - Pour des raisons de sécurité ou de visibilité,
 - Pour des raisons de topographie,
 - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - Pour la réalisation d'extensions* en continuité d'une construction existante ne respectant pas les hauteurs précisées précédemment. Dans ce cas, l'extension* pourra être réalisée à la hauteur souhaitée, du moment qu'elle ne dépasse pas la hauteur maximale de la construction principale*.

3. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

Zones	Recul par rapport aux voies et emprises publiques*
N	<p style="text-align: center;">HORS AGGLOMERATION*</p> <p>RD 774 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Destination* « Habitation* » : Les constructions* nouvelles doivent s'implanter en retrait d'un minimum de 100,00 mètres par rapport à l'axe de la voie, • Autres destination*s autorisées dans la zone : Les constructions* nouvelles doivent s'implanter en retrait d'un minimum de 50,00 mètres par rapport à l'axe de la voie. <p>RD 33,48, 52, 233, 252 : Les constructions* nouvelles en retrait d'un minimum de 25,00 mètres par rapport à l'axe de la voie.</p> <p style="text-align: center;">EN AGGLOMERATION*</p> <p>Autres voies* et voies départementales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Destination* « Habitation » : Les constructions* nouvelles (y compris annexes*) doivent s'implanter soit : <ul style="list-style-type: none"> • Dans le même alignement* ou en retrait de l'alignement* de celui des constructions* implantées sur les parcelles mitoyennes, • En retrait d'un minimum de 3 m par rapport à la limite de la voie. • Destination* « Exploitation agricole et forestière * » : Les constructions* nouvelles (y compris annexes*) doivent s'implanter soit : <ul style="list-style-type: none"> • En retrait d'un minimum de 10 m par rapport à la limite de la voie.

NB : le code de l'urbanisme prévoit que le Maire peut déroger aux règles par décision motivée pour réaliser une isolation par l'extérieur d'une construction existante.

Dispositions particulières :

- Hors agglomération* :
 - Dans les marges de recul par rapport aux routes départementales **RD 774, 33,48, 52, 233, 252** définies ci-dessus pourront être autorisées :
 - Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions* doivent respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité) ;
 - La reconstruction ainsi que l'extension* limitée des constructions* existantes, à condition que celles-ci soient implantées en arrière ou au droit du nu des façades* existantes. Toutefois ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions* qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultants ;
 - Les installations de production des énergies renouvelables.
- En agglomération :
 - Le recul par rapport aux voies et emprises publiques des bâtiments* de la destination* « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisés dans ces zones, n'est pas réglementé.
 - L'implantation des constructions* nouvelles par rapport aux voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile n'est pas réglementée.
 - Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de visibilité,

- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
- Pour des raisons de topographie,
- Pour la réalisation d'extensions en continuité d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul précisées ci-dessus.

4. REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* ET REGLES D'IMPLANTATION PARTICULIERES

Dispositions générales :

Zones	Recul par rapport aux limites séparatives*
N	<p>Les constructions* nouvelles doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait d'au moins 1.90 m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les annexes* aux habitations* existantes autorisées en zone A et N doivent être édifiées sur la même unité foncière* que la construction principale à laquelle elles se rapportent.</p> <p>Le point le plus proche de l'annexe au point le plus proche de la construction principale* existante ne doit pas excéder 20 m.</p>

NB : le code de l'urbanisme prévoit que le Maire peut déroger aux règles par décision motivée pour réaliser une isolation par l'extérieur d'une construction existante.

Dispositions particulières :

- Le recul par rapport aux limites séparatives des bâtiments* de la destination* « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée.
- Le recul par rapport aux limites séparatives ne s'impose pas aux annexes* des constructions*.
- Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de visibilité,
 - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - Pour des raisons de topographie,
 - Pour la réalisation d'extensions* en continuité d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul précisées ci-dessus.

Section 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. PRINCIPES GENERAUX DES CONSTRUCTIONS*

- Toutes formes architecturales peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant, en respectant les principes suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en cohérence avec les constructions* existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture), forme et implantation des ouvertures (portes, fenêtres, chien assis, portail...).
- Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants (restauration*, transformation, extension*, ...). Les clôtures*, les bâtiments annexes* et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale*.
- L'ensemble des installations destinés à la production d'énergie (solaire, photovoltaïque, pompe à chaleur...), à la gestion des eaux pluviales (cuve à eau de pluie...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade* ou de la toiture.

2. FAÇADES*

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
- Les teintes utilisées en façade* ne doivent pas excéder 3 nuances maximum sur un même matériau.

3. TOITURES*

- Les toitures* des constructions* (y compris volumes secondaires, extensions*, annexes*...) devront faire l'objet d'une bonne insertion dans leur environnement.
- Les toitures* en chaume des constructions* existantes traditionnelles couvertes en chaume doivent être conservées en cas de démolition / reconstruction.
- Des formes et matériaux de toitures* divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) et par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (couverture en panneaux solaires, couleurs claires...). Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4. CLOTURES*

Dispositions générales :

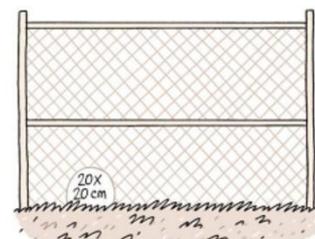
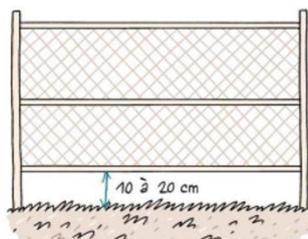
L'édification des clôtures* (autres qu'agricoles) sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à déclaration préalable.

Zones	Règlementation des clôtures*
N	La hauteur maximale* des clôtures* en façade* sur voie et en limite séparative est de 1,80 mètres. La hauteur des parties maçonnées ne peut excéder 1 mètre, sauf dans le cas de prolongement d'un mur existant de plus grande hauteur.

Dispositions particulières :

- Les clôtures* et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.
- Les clôtures* doivent respecter les plantations existantes (haies* et boisements) inventoriées au titre de l'article L-151-23.
- Les clôtures* nouvelles devront respecter les dispositions suivantes :

- Être posée à 10 centimètres minimum au-dessus de la surface du sol, ou en ménageant au minimum un passage à « petite faune »,



- Eventuellement doublées d'une haie végétale composée d'essences locales en mélange (*Annexe n°1 des Plantations recommandées*)

- L'utilisation de matériaux tels que les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.
- Les clôtures* concernant les parcelles bâties de la destination* « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitation agricole et forestière* » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée.
- En limite séparative visible du domaine public (voies et emprises publiques*) un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade* principale sera recherché.
- Des clôtures* différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures* semblables aux anciennes ou aux clôtures* voisines existantes,
 - Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
 - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
 - Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...),
 - Pour la réalisation d'aménagement d'opération d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures* respectent l'esprit initial de l'opération,

Section 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

1. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

- Les surfaces imperméabilisées doivent être dimensionnées au plus juste afin de limiter l'artificialisation du sol.
- Dans le cas d'opération d'aménagement* ou de construction réalisée dans la zone urbanisée, la désimpermeabilisation en vue de la renaturation de l'espace sera recherchée.
- En cohérence avec le schéma directeur d'assainissement pluvial, pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier. Et notamment, les circulations (accès* au garage, allée privative, aire de stationnement...) seront conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Plantations

- Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (*Annexe n°1 des Plantations recommandées*). Le recours aux espèces invasives est interdit (*Annexe n°2 espèces interdites*).
- Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres*, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Plantations existantes identifiées au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les éléments végétaux identifiées sur le règlement graphique au titre l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégées. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans le titre II.
- Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones » et être compatible avec les dispositions de la **pièce n°3 : OAP Thématique « Continuités écologiques »**.

3. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

- 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 les 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 (Voir annexes* sanitaires : zonage pluvial)
- 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.

TITRE VI : ANNEXES

1. ANNEXE 1 : PLANTATIONS RECOMMANDEES

La liste des plantations ci-dessous n'est pas exhaustive. Elle se rapporte essentiellement aux haies*.

a. STRATE ARBORESCENTE HORS ZONE HUMIDE

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) ▪ Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) ▪ Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) ▪ Chêne tauzin (<i>Quercus pyrenaica</i>) ▪ Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) ▪ Charme (<i>Capinus betulus</i>) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) ▪ Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>) ▪ Merisier (<i>Prunus avium</i>) ▪ Chêne vert (<i>Quercus ilex</i>) ▪ Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>) ▪ Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>) |
|--|--|

b. STRATE ARBORESCENTE EN ZONE HUMIDE

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) ▪ Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>) ▪ Saule blanc (<i>Salix alba</i>) |
|--|--|

c. STRATE ARBUSTIVE HORS ZONE HUMIDE

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aubépine à un style (<i>Crataegus monogyna</i>) ▪ Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) ▪ Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) ▪ Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) ▪ Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) ▪ Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) ▪ Eglantier des chiens (<i>Rosa canina</i>) ▪ Fragon faux-houx (<i>Ruscus aculeatus</i>) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Buis (<i>Buxus sempervirens</i>) ▪ Houx (<i>Ilex aquifolium</i>) ▪ Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) ▪ Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>) ▪ Lauréole (<i>Daphne laureola</i>) ▪ Genêt des tinturiers (<i>Genista tinctoria</i>) ▪ Néflier (<i>Mespilus germanica</i>) ▪ Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>) ▪ Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>) ▪ Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>) |
|--|--|

d. STRATE ARBUSTIVE EN ZONE HUMIDE

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>) ▪ Saule à oreillettes (<i>Salix aurita</i>) ▪ Saule à trois étamines (<i>Salix triandra</i>), | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Saule des vanniers (<i>Salix viminalis</i>) ▪ Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>) |
|---|--|

2. ANNEXE 2 : LISTES DES ESPECES INTERDITES

Source : CBN Brest

a. LISTE DE CONSENSUS

La liste de consensus recense les plantes que tous les acteurs concernés souhaitent ne plus voir produites, vendues, prescrites ou utilisées sur l'ensemble du territoire métropolitain. Elle regroupe des plantes qui ne présentent pas ou peu d'aspects positifs pour les utilisateurs et qui ont des impacts négatifs importants et reconnus par tous (elle inclut par défaut toutes les plantes interdites).

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Lemna minuta Kunth.	Lentille d'eau	Etangs et marais en eau douce, calme et doux et habitats stagnants d'eau douce comme les zones humides
	Lagurus ovatus L.	Queue de Lièvre	Milieux littoraux (dunes), friches, décombres, bords de routes
	Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse gratiole	Eaux chaudes, non calcaires et riches en matière organique. Milieux stagnants ou à faible courant (étangs, mares, chenaux, bras de décharge, fossés de drainage ou d'irrigation)
	Lobularia maritima	Alysson blanc	Friches, décombres, bords de routes, pelouses sableuses
	Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis	Fossés d'irrigation, berges des rivières et des canaux, bordures de rizières
	Phytolacca americana L.	Phytolaque d'Amérique	Tous types de sols, milieux bien alimentés en eau. milieux perturbés (coupes, tailles, incendies...) sites pollués
	Prunus serotina Ehrh.	Cerisier tardif	Sols acides, frais et bien drainés sols sableux (ou à substrat fin)
	Pterocarya fraxinifolia (Poiret) Spach	Noyer du Caucase	Bords des eaux
	Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	Bords de cours d'eau

	Reynoutria sachalinensis (F. Schmidt) Nakai	Renouée Sakhaline	de	Bords de cours d'eau, milieux perturbés (talus, bord de route...), forêts alluviales (peupleraies...)
	Reynoutria x bohémica Chrtek & Chrtková	Renouée Bohême	de	Bords de cours d'eau, marais salants
	Sagittaria latifolia wild.	Sagittaire à larges feuilles, flèche du japon, patate d'eau		Bords des eaux
	Salpichroa origanifolia (Lam.) Baill.	Muguet des pampas	des	Sols sableux, en contexte urbain, sur des terrains négligés
	Sennecio inaequidens DC.	Séneçon du Cap		Zones rudérales, affleurements rocheux, dunes de sable
	Solidago gigantea Aiton.	Solidage géant		Remblais, bords de route et de voies* ferrées, friches... milieux humides voire parfois aquatiques
	Spartina alternifolia Loisel.	Spartine à feuilles alternes		Milieux littoraux
	Spartina anglica C.E.Hubb.	Spartine anglaise		Milieux littoraux
	Spartina x townsendii H.Grooves & J.Grooves.	Spartine de Townsend	de	Milieux littoraux
	Symphyotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles lancéolées		Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales
	Symphyotrichum x salignum (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles de saule		Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales

b. PLANTES REGLEMENTEES

c. INTERDICTION D'INTRODUCTION ET D'UTILISATION - REGLEMENT EUROPEEN N°1143/2014

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	<i>Alternanthera philoxeroides</i> (Mart.) Griseb.	Herbe à alligators	Aquatique ou semi-terrestre
	<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclépiade de Syrie	Bord de cours d'eau, grèves de rivière
	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre	Milieus littoraux
	<i>Cabomba caroliniana</i> Gray	Cabombe de Caroline	Aquatique
	<i>Cenchrus setaceus</i>	Herbe aux écouillons	Tous types de sol
	<i>Eichhornia crassipes</i>	Jacinthe d'eau	Eaux stagnantes, zones humides
	<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée de Nuttall	Aquatique
	<i>Gunnera tinctoria</i>	Rhubarbe géante du Chili	Berges de cours d'eau
	<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase	Milieus perturbés (talus, friches...), berges des rivières et lisières forestières
	<i>Heracleum persicum</i>	Berce de Perse	Berges de cours d'eau, prairies humides
	<i>Heracleum sosnowskyi</i>	Berce de Sosnowsky	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains
	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>	Hydrocotyle fausse-renoncule	Aquatique
	<i>Impatiens glandulifera</i> /	Balsamine de l'Himalaya	Milieus frais, généralement humides (bords de cours d'eau, fossés, lisières de forêts...)
	<i>Lagarosiphon major</i> /	Élodée à feuilles alternes	Aquatique
	<i>Ludwigia grandiflora</i>	Ludwigie à grandes fleurs	Milieus aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie rampante	Milieus aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant

	Lysichiton americanus	Faux-arum	Tourbières, marécages, forêts riveraines, bords de cours d'eau
	Microstegium vimineum	Microstegium vimineum	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	Myriophyllum aquaticum	Myriophylle du Brésil	Aquatique
	Myriophyllum heterophyllum	Myriophylle hétérophylle	Aquatique
	Parthenium hysterophorus	Fausse camomille	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains
	Persicaria perfoliata	Renouée perfoliée	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	Pueraria montana	Kudzu	Tous types de sol

d. LOI SANTE N°2016/41

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Ambrosia artemisiifolia L.	Ambrosie à feuilles d'armoise	Surfaces dénudées : champs cultivés, voies* ferrées, friches, chantiers, berges de cours d'eau...
	Ambrosia psilostachya DC.	Ambrosie à épis grêles	Tous types de sol
	Ambrosia trifida L.	Grande herbe à poux	Tous types de sol

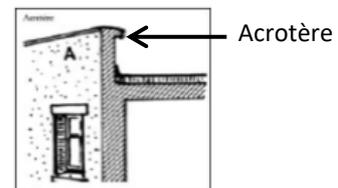
TITRE VII : LEXIQUE

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

Les définitions du « lexique national » (décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme) sont repérées avec un **(L)**.

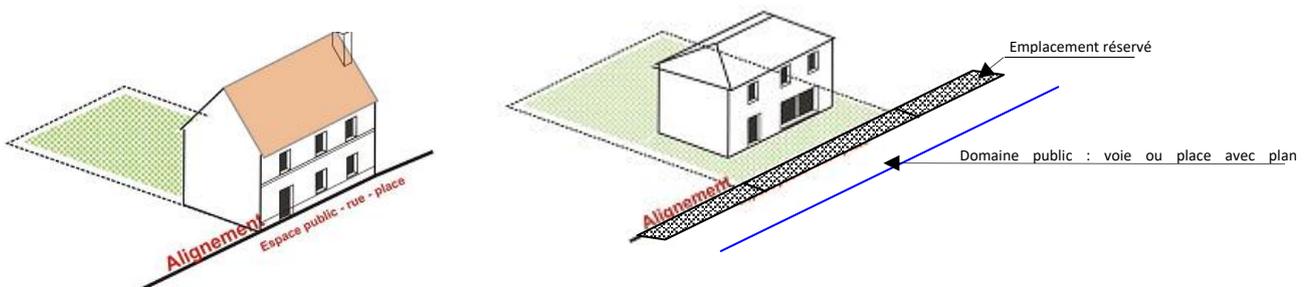
ACCÈS : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

ACROTÈRE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



AGGLOMERATION : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

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.



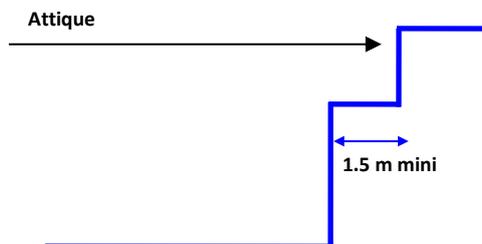
AMENAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin, etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des **constructions**.

AMÉNAGEMENTS LEGERS : sont qualifiés d'« aménagements légers », les équipements légers nécessaires à la préservation et à la restauration des espaces, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité, les aires de stationnement destinés à l'accueil du public.

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

ARTISANAT : activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment. L'activité est exercée par un artisan inscrit à la chambre des métiers qui possède une entreprise de moins de dix salariés.

ATTIQUE : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'1.5 mètre au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



CLOTURE : "barrière", construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures*.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet (voir définition de l'emprise au sol).

COEFFICIENT DE PLEINE-TERRE : Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si les conditions suivantes sont cumulativement réunies :

- Son revêtement est perméable ;
- Son sous-sol est libre de toute construction, installation ou équipement sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, à l'exclusion du passage de réseaux ;
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

CONSTRUCTION : tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement de façon durable quelle que soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, surface bitumée, aire de stationnement en produit bitumineux, en stabilisé ou en bloc de gazon (green block), etc. Dans le présent règlement, lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ».

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

ESPACES LIBRES : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

EXISTANT [BATIMENT] : un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale.

L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment* présente le caractère d'une ruine) ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

EXTENSION : il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. C'est une augmentation du volume d'une « construction » existante soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement ou exhaussement du sol. Ne peut être qualifiée d'extension, une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

EXTENSION MESUREE : toute extension qui n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension.

FAÇADE : paroi du bâtiment comportant ou non des baies ainsi que ses parements extérieurs et ses éléments architecturaux tels que saillies, balcons, modénatures, etc. Dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade ne s'appliquant pas à la toiture.

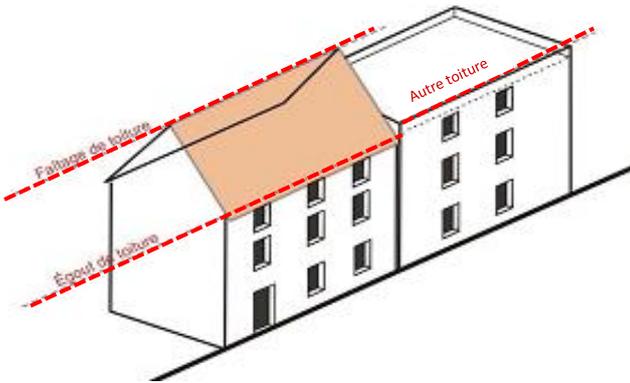
FAITAGE : partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse).

HABITAT INDIVIDUEL OU COLLECTIF : selon le code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

HABITAT INTERMEDIAIRE : forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès* individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3.

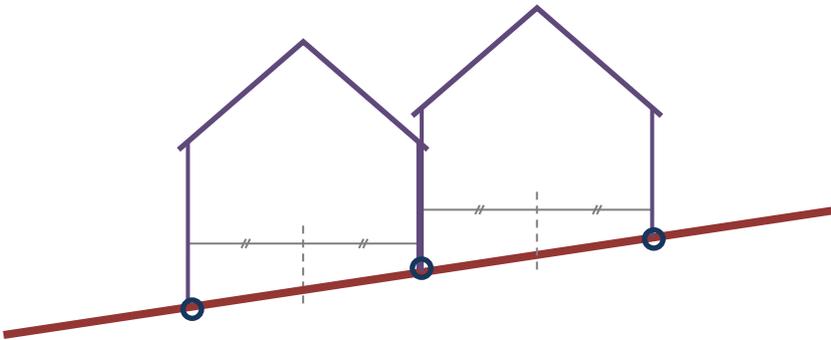
HAUTEUR MAXIMALE : différence d'altitude entre le terrain naturel (**point de référence**) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction » non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes* à la construction...

Pour les bâtiments*, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faitage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou l'acrotère.

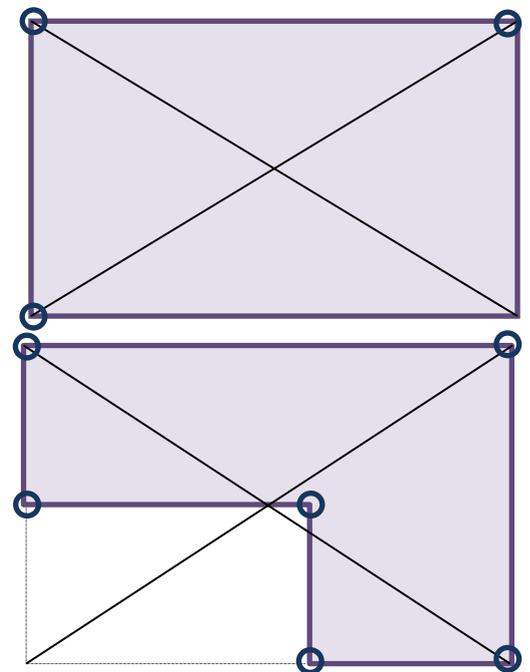


* **POINT DE REFERENCE** : il est constitué par la moyenne des cotes aux angles de la construction par rapport au sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Les schémas suivants précisent le mode d'identification des cotes aux angles de la construction projetée pour déterminer la cote du point de référence en vue du calcul de la hauteur des constructions (cercle noir), en tenant compte de la déclivité du terrain et de la forme du bâtiment :

Vue en coupe



Plan masse



HAIES : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

IMPLANTATION DOMINANTE DES BATIMENTS : implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

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



LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par une présence permanente nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, accueil et vente directe à l'année, suivi des cultures spécialisées...).

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE : au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

PRINCIPAL(E) [BATIMENT OU CONSTRUCTION] : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

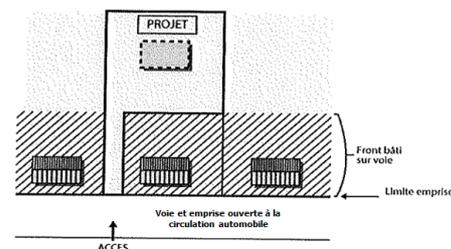
RECU DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Le recul (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section 2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (règlement graphique) ou dans le règlement écrit.

Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade telles que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures,).

RETRAIT DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section n°2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.



SURFACE DE PLANCHER : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

SURFACE NON IMPERMEABILISEE : correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavés à larges joints perméables, certaines toitures...

SURFACES PERMEABLES : les surfaces perméables correspondent aux surfaces non imperméabilisées.

TOITURE : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

UNITE FONCIERE : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES : d'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisées ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises... ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.

Pour l'application de l'article 3 de la section 2, le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins,) hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisées, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.