



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA RICHARDAIS

IV. PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

1. RÉGLEMENT ÉCRIT

PLU arrêté le 30/06/2022	
Enquête publique du 17/10/2022 au 19/11/2022	
PLU approuvé le 02/03/2023	
Modification simplifiée n°1 approuvée le 07/11/2024	



Sommaire

PREAMBULE	4
Quel est le territoire concerné ?.....	4
Comment savoir ce qui est applicable ?.....	4
Glossaire.....	5
Destinations et sous-destinations.....	7
Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.....	9
DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT	10
1. Prise en compte du risque inondation :.....	11
2. Permis de démolir.....	11
3. Clôtures soumises à autorisation préalable.....	11
4. Implantation par rapport aux limites séparatives.....	12
5. Eléments de paysage repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.....	12
6. Bâtiments à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.....	15
7. Marges de recul et accès le long de la RD 168.....	15
8. Adaptations mineures.....	16
9. Les emplacements réservés.....	16
10. Reconstruction à l'identique.....	17
11. Ouvrages spécifiques.....	17
12. Espaces Boisés Classés (EBC).....	17
13. Dérogations relatives à l'isolation par l'extérieur des constructions existantes ou pour une protection contre le rayonnement solaire.....	18
14. Linéaire commercial.....	18
15. Secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	18
16. Chemins repérés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.....	18
17. Modalité de calcul de la hauteur.....	19
18. Stationnements.....	20
19. Dispositions liées à la loi Littoral.....	21
20. Patrimoine archéologique.....	21
21. Présence d'ouvrages GRTgaz.....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	24
UC	25
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	25
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	27
Chapitre III - Équipement et réseaux.....	32
UE	33
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	37
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	38
Chapitre III - Équipement et réseaux.....	41
Uh	39
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	44
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	44
Chapitre III - Équipement et réseaux.....	46
UAa	47
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	48
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	49
Chapitre III - Équipement et réseaux.....	50
UAc	51
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	52
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	53
Chapitre III - Équipement et réseaux.....	54
UAi	55
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	56
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	56
Chapitre III - Équipement et réseaux.....	58
UP	59
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	60
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	60
Chapitre III - Équipement et réseaux.....	61

UL	62
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	63
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	64
Chapitre III - Équipement et réseaux	65
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	66
N	67
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	68
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	69
Chapitre III - Équipement et réseaux	70
Nh	72
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	73
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	74
Chapitre III - Équipement et réseaux	75
Nl	77
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	78
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	79
Chapitre III - Équipement et réseaux	79
Nlt	81
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	82
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	83
Chapitre III - Équipement et réseaux	84
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	86
A	87
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	88
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	89
Chapitre III - Équipement et réseaux	90
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	91
AUe	92
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	93
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	94
Chapitre III - Équipement et réseaux	95
AUL	97
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	98
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	100
Chapitre III - Équipement et réseaux	101
AUs	102
Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	103
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	103
Chapitre III - Équipement et réseaux	104

PREAMBULE

Quel est le territoire concerné ?

L'ensemble du territoire communal de La Richardais est concerné par le présent règlement écrit.

Le règlement écrit renvoi aux pièces du règlement graphique.

Tous les terrains sont également concernés par les dispositions générales du présent règlement écrit.

Comment savoir ce qui est applicable ?

Le règlement est composé :

- du présent règlement littéral
- des documents graphiques.

Pour savoir quelles sont les règles applicables sur un secteur :

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

- > localiser la ou les parcelles concernées sur le document graphique et identifier **la ou les zones** dans lesquelles elle(s) se situe(nt)...
- > ... mais aussi si elle(s) est (sont) concernée(s) par d'autres éléments en s'appuyant sur la légende du plan, comme :
 - des **prescriptions éventuelles** (Espace boisé classé, emplacement réservé, etc.) sous forme de trames, de lignes ou point.
 - la **présence éventuelle d'un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3 du PLU).

2/ prendre connaissance des règles applicables

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

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

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

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

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

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

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

Glossaire

Accès

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

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise de la voirie, qu'elle soit publique ou privée, ou l'emprise publique d'une part et les propriétés riveraines d'autre part.

Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. 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.

Les piscines sont considérées comme annexes lorsqu'elles ne sont pas liées au bâtiment voir « extension ».

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors (voir détail des destinations en partie 2 des dispositions générales).

Emprise au sol

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

Les constructions de sous-sol enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 50 cm le niveau naturel environnant et que celui-ci fasse l'objet d'un traitement de qualité (espace paysager, verrière, ...).

Extension

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

Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Hauteurs des constructions

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Limite d'emprise publique et de voie :

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée. Dans le cas où un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une voie, d'un carrefour ou d'une place, la limite de l'emplacement réservé doit être considérée comme limite de l'emprise publique ou de la voie.

Limite séparative

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

Recul des constructions

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

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

Stationnement des véhicules

Le nombre de places de stationnements exigé à l'article 7 doit être aménagé sur le terrain ou dans le volume du projet de la construction ou de l'opération groupée.

En cas d'impossibilité ou de contraintes importantes, les stationnements peuvent être aménagés sur un terrain situé à proximité du terrain du projet de la construction.

Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

La notion de voies ouvertes à la circulation automobile s'apprécie au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettre la circulation des personnes et des véhicules ; même si cette voie est en impasse.
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile (revêtement adéquat, signalisation routière, dégagements visuels suffisants aux carrefours, ...). Ces aménagements sont à regarder de manière proportionnée au trafic effectif ou envisagé sur la voie.

Espace non-imperméabilisé

Sont incluses dans les espaces non imperméabilisés : les espaces verts en pleine terre, les mélanges terre-pierre, les zones sablées, les zones pavées (si les joints sont perméables), les espaces verts sur dalle de 40cm minimum de hauteur de terre végétale.

Opération d'ensemble

Projet pouvant se caractériser sous forme de Permis d'Aménager (PA) ou de Permis de Construire Valant Division (PCVD).

Destinations et sous-destinations

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

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

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

Il est précisé que les **locaux accessoires** sont réputés avoir la même destination que le local principal.

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

Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

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

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

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique », dans les Annexes, pièce n°5 du PLU,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application, modifiées par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite « Loi sur l'eau et les milieux aquatiques » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application,
- la loi du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

1

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT



1. Prise en compte du risque inondation :

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

En l'absence de relevé de d'altimétrie précis sur les plus hautes eaux connues, la cartographie issue du Porter à connaissance des zones basses constituant la pièce 4.2.2 du règlement graphique, permet de localiser les zones inondables.

Est interdite toute urbanisation nouvelle dans les zones inondables.

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

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

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

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

2. Permis de démolir

Toutes les constructions situées sur l'espace communal sont soumises au permis de démolir.

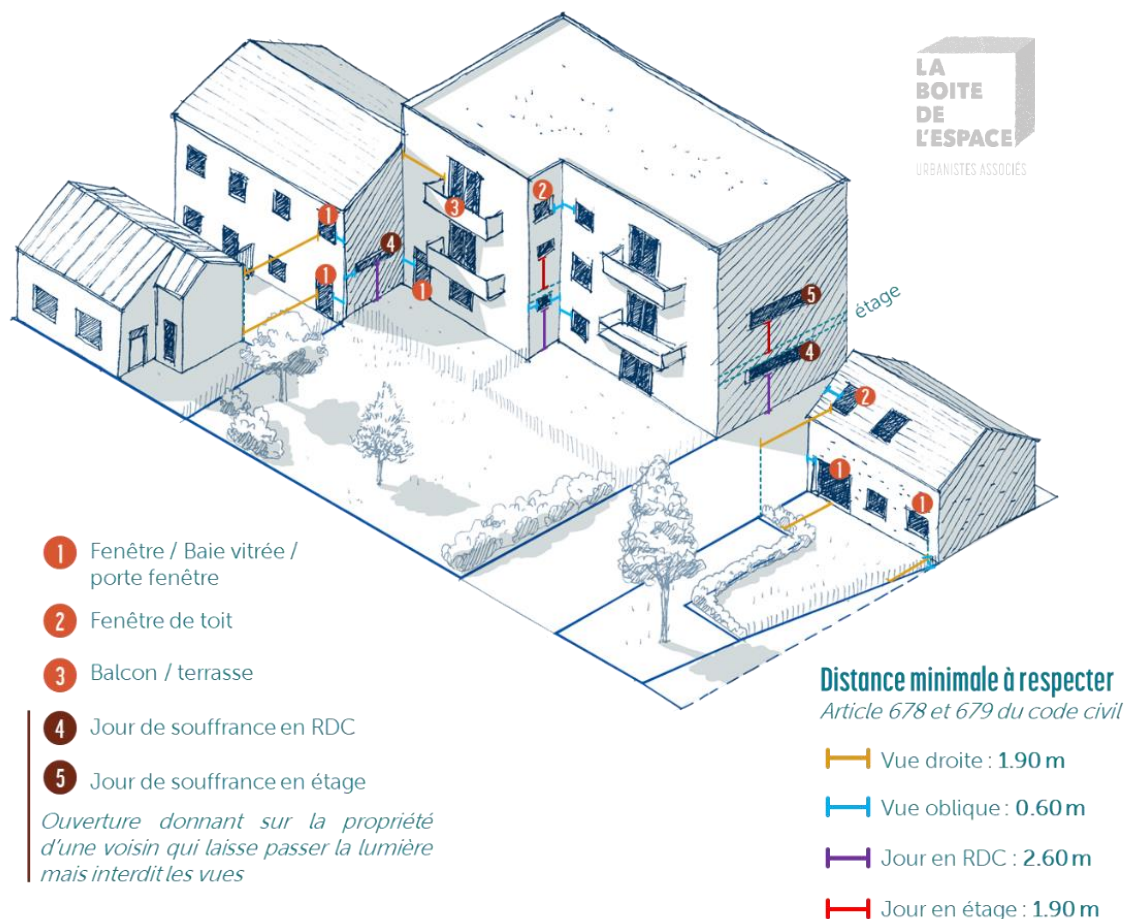
3. Clôtures soumises à autorisation préalable

Sur l'ensemble du territoire communal, les clôtures sont soumises à autorisation préalable à l'exception des clôtures liées à l'activité agricoles.

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

4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Ci-après deux rappels du code civil précisant qu'un mur possédant une ouverture ne peut être édifié à moins de 1,90 mètre dans le cas d'une vue droite ou de 0,60 mètres dans le cas d'une vue oblique.



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

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

5. Éléments de paysage repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Haies, arbres isolés et boisement à protéger

Une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de multiples avantages :

- Une protection contre les vents
- Un intérêt pour la régulation de l'eau pluviale
- Un lieu de vie pour de nombreuses espèces animales

- Un paysage caractéristique du territoire

Les boisements identifiés correspondent à des espaces libres en partie ou en totalité végétalisés, plantés le cas échéant d'essences arbustives ou arborées, présentant un intérêt dans le maintien des équilibres écologiques, pour leur qualité végétale ou paysagère.

Les prescriptions permettant la préservation des haies, arbres isolés et boisements à préserver sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au plan de zonage, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.
- Les occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.
- L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.
- Chaque arbre, bois ou haie abattu doit être remplacé par des plantations à hauteur de 200% du linéaire ou de la surface concernée pour chaque unité foncière considérée. Les replantations sont préférées en à proximité du site concerné.
- En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire.

Pour les boisements sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

Préservation des zones humides

Les secteurs identifiés comme « zone humide » sont repérés au règlement graphique et font l'objet d'une préservation spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. En effet, en tant qu'élément du paysage ils sont à préserver pour des motifs d'ordre écologique.

A noter que même les zones humides non repérées au règlement graphique font l'objet d'une préservation. De même, les zones humides identifiées au règlement graphique sont susceptibles d'évoluer dans leurs superficies.

A ce titre, en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

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

Sont également interdit :

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

L'objectif est de conserver le caractère humide de la zone.

Les aménagements ne pouvant être évités et ayant pour conséquence de remettre en question le caractère humide d'une zone humide ou portion de zone humide devront être compensés dans un rapport « 1 pour 2 » à proximité du site. C'est-à-dire que chaque 1 m² supprimé nécessite la création de 2 m² de zone humide à proximité.

Cours d'eau et berges à protéger

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

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter un recul minimal de 5 mètres en zone U et AU et de 10 mètres en zone A et N par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

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

6. Bâtiments à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions, îlots et secteurs repérées au titre du L. 151-19 doivent à ce titre être conservés et restaurés.

Le recensement des principaux bâtiments patrimoniaux de la commune fait l'objet d'une annexe au présent règlement. Les éléments soumis au permis de démolir sont repérés au plan de zonage.

Les travaux sur un élément du patrimoine communal doivent conserver, restaurer ou restituer les données d'origine. Les techniques anciennes, matériaux et mises en œuvre, de l'époque de la construction sont reprises. Ceux-ci doivent préserver la souplesse, la perméance et l'inertie du bâti existant selon ses dispositions d'origine.

Les éléments du patrimoine peuvent être modifiés ou faire l'objet de changements de destination et la transformation, si leur intérêt est préservé et les travaux entrepris en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.

Les ouvertures à créer sur le bâtiment doivent présenter des proportions semblables aux ouvertures existantes.

Les extensions de bâtiments et la construction d'annexes et de garages devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment concerné : la couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite. Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région. Pour les façades toute déclinaison d'ocre beige et de gris sera préconisée, répondant aux teintes des matériaux utilisés pour le bâtiment existant.

Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies dans le respect de l'ensemble du projet.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) à la construction existante et aux clôtures.

Les constructions alentours doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti, en matière d'implantation, de gabarit, d'épannelage, comme de traitements des façades, des matériaux et des teintes.

Elles doivent démontrer, par des plans et élévation de façade de la rue, la prise en compte :

- des implantations générales de la rue,
- des traitements des clôtures et des vides de la rue,
- des gabarits et hauteurs des façades générales de la rue,
- des rythmes verticaux et horizontaux des façades constituant l'intérêt de la rue,
- des proportions de plans et des vides des façades constituant l'intérêt de la rue,
- des matériaux et teintes générales de la rue.

Les constructions nouvelles ne doivent pas pasticher l'ancien mais démontrer leur cohérence dans le respect du paysage. Le projet architectural tient compte des paramètres urbains du secteur dans une démarche d'accompagnement sans marquer de rupture.

Toute construction proche d'un élément identifié doit en assurer la mise en valeur.

7. Marges de recul et accès le long de la RD 168

Routes classées à grande circulation :

En dehors des espaces urbanisés, en application de l'article L111-7 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD 168, route classée à grande circulation.

Dans les espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 35m de part et d'autre de l'axe de la RD 168.

Les marges de recul engendrent une zone d'inconstructibilité le long de la route départementale.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,

- aux réseaux d'intérêt public,
- dans les espaces urbanisés, cette interdiction ne s'applique pas non plus aux stationnements dès lors qu'ils sont traités en souterrain ou avec un revêtement perméable.

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

Dans ces marges de recul toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans ces espaces peuvent être autorisés.

Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

8. Adaptations mineures

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

En outre, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les constructions d'équipements publics et ouvrages publics peuvent déroger aux règles de la zone concernée.

9. Les emplacements réservés

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

Un tableau récapitulatif des emplacements réservés est inscrit ci-après, ainsi que dans la partie justificative du Rapport de Présentation. Il précise leur superficie, leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Tout usage et construction n'allant pas dans le sens de la destination inscrite n'est pas autorisé.

Objet de l'emplacement réservé	Destinataire	Surface en m ²
ER 01: Voie douce Ville Biais	Commune	520.2
ER 02: Rue des Mésanges voie douce	Commune	23.2
ER 03: Zone équipements	Commune	29183
ER 04: Parking salle de sports	Commune	4352.5
ER 05: Zone activités parcours santé	Commune	68948.2
ER 06: Chemin de liaison N°2 Malabry / Belle entrée	Commune	767.1
ER 07: Alignement Nord Malabry (projet voirie)	Commune	398.2
ER 08: Alignement sud Malabry (projet voirie)	Commune	493.6
ER 09: Elargissement Malabry projet voirie	Commune	894.3
ER 10: Aménagement carrefour Malabry Holland	Commune	63
ER 11: Elargissement chemin de la Holland	Commune	183.3
ER 12: Espace naturel	Commune	9748.4
ER 13: Aire naturelle et cours école de voile	Commune	810.5
ER 14: Garage à bateaux	Commune	306.7
ER 15: Cône de visibilité projet voirie	Commune	69.2
ER 16: Elargissement Nord Ouest Chemin Theaudais	Commune	270.1
ER 17: Elargissement Chemin Theaudais	Commune	169.5
ER 18: Elargissement Chemin Theaudais	Commune	300.3
ER 19: Création accès vers Chemin Theaudais	Commune	151.1
ER 20: Création chemin entre Villais et Vallée Hourdel	Commune	128.2
ER 21: Création zone écopaturage	Commune	778.2
ER 22: Création chemin vers vallée Houdel servitude assainissement	Commune	157.7
ER 23: Création Parking	Commune	334.4
ER 24: Impasse des Primeveres désenclavement	Commune	52.4
ER 25: Aménagement carrefour Rue du Calvaire Rue Louis Brehault	Commune	10.3

10. Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, indépendamment du respect des articles du règlement de la zone mais sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : Plan de Prévention des Risques Naturels, de servitudes aéronautiques, d'un Espace Boisé Classé, d'un Emplacement Réservé...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en site classé, en secteur archéologique et dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

11. Ouvrages spécifiques

L'implantation de pylônes, transformateurs et lignes électriques, d'antennes de télécommunication, d'habitations et d'Etablissement Recevant du Public (ERP) « sensibles » est tenue de respecter les distances suivantes :

Elément existant de référence pour le calcul des distances	Distance d'implantation	Type(s) de construction interdit(s) à une distance inférieure à celle d'implantation
Pylônes électriques et transformateurs recevant plus de 63kV	20 mètres	Habitations ou ERP « sensibles »
Lignes électriques de 63kV à 400kV (sauf lignes souterraines)	5 mètres*	Habitations ou ERP « sensibles »
Antennes de télécommunication	60 mètres	Habitations
	100 mètres	ERP « sensibles »
Habitations ou ERP « sensibles »	100 mètres	Pylônes électriques et transformateurs recevant plus de 63kV**
	25 mètres*	Lignes électriques de 63kV à 400kV (sauf lignes souterraines)**
	100 mètres	Antennes de télécommunication**

Hormis le respect de ces distances, et sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,
- de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, etc. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 et dans la mesure où ils respectent les conditions particulières auxquelles ils peuvent être soumis dans les articles 2 des différents règlements de zones.

12. Espaces Boisés Classés (EBC)

Le règlement graphique comporte les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L 113-1 à L 113-7 et R 113-1 à R 113-14 du Code de l'Urbanisme.

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

13. Dérogations relatives à l'isolation par l'extérieur des constructions existantes ou pour une protection contre le rayonnement solaire

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

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

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

14. Linéaire commercial

Le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial ou un local disposant d'une vitrine sur rue adapté à l'activité de vente, un local d'une des sous-destinations évoqués ci-dessus devra être prévu dans la nouvelle construction.

Dans tous les cas, le maintien des vitrines est imposé pour l'ensemble des bâtiments situés le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16. A ce titre, les façades en rez-de-chaussée devront conserver a minima une surface d'ouverture similaire.

15. Secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

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

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

16. Chemins repérés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Les chemins repérés au plan de zonage au titre de l'art L.151-38 du code de l'urbanisme devront être conservés ou créés le cas échéant.

A ce titre, leur suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie qui pourra être accordée sous condition de maintenir ou recréer les continuités repérées au plan.

17. Modalité de calcul de la hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Les éléments de modénatures (éléments d'ornements, moulures, corniches...), les cheminées ainsi que les dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Seules les parties visibles de la construction sont prises en compte dans le calcul des hauteurs, excluant les parties enterrées.

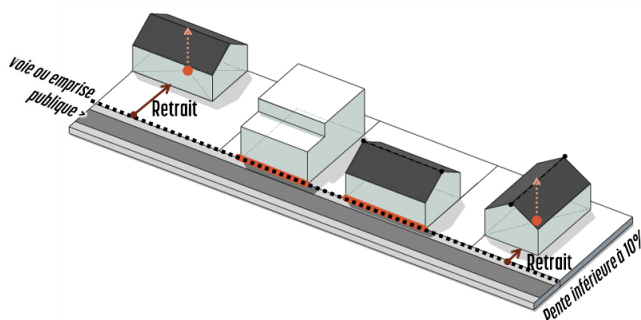
Le point bas de référence pour le calcul des hauteurs est :

- Le trottoir au droit de la construction sert de référence en cas d'implantation à l'alignement de la voie,
- Dans les autres cas :
 - en cas de terrain plat ou en pente inférieure à 10%, la cote au niveau du terrain naturel avant travaux prise au centre de l'emprise de la construction de la construction, sert de référence.
 - en cas de terrain en pente supérieure à 10%, la cote au niveau du terrain naturel, prise au centre de l'emprise de la construction par tranche de 20m maximum de linéaire de façade, sert de référence.

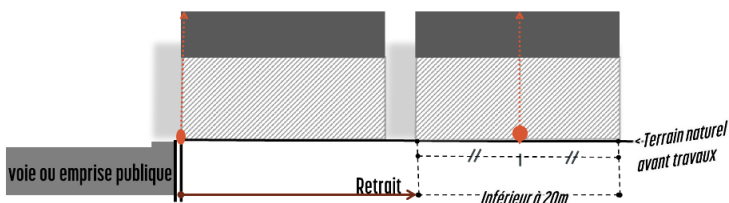
CALCUL DE LA HAUTEUR EN TERRAIN PLAT

Élément à considérer pour le calcul de la hauteur

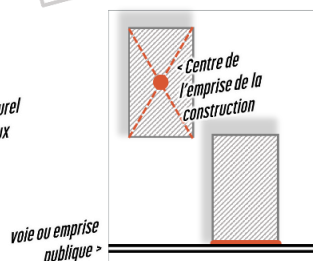
- Niveau du trottoir
- Centre de l'emprise de la construction



Exemple vue de profil



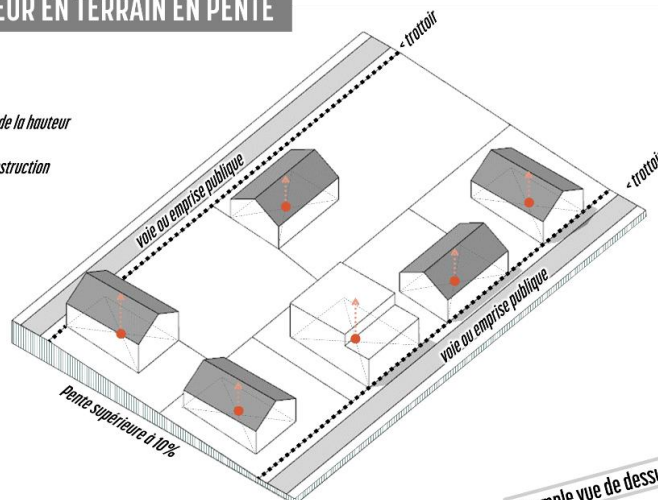
Exemple vue de dessus



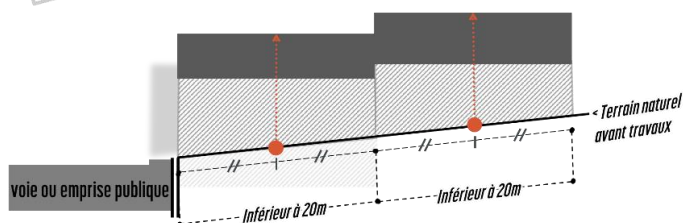
CALCUL DE LA HAUTEUR EN TERRAIN EN PENTE

Élément à considérer pour le calcul de la hauteur

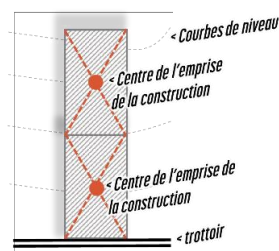
- Centre de l'emprise de la construction



Exemple vue de profil

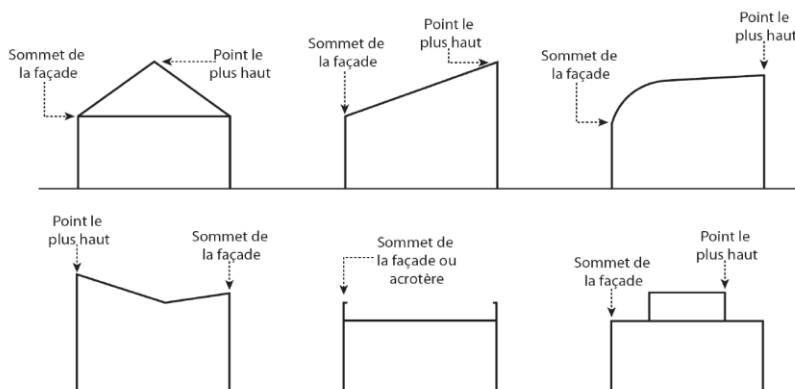


Exemple vue de dessus



Le point haut de référence pour le calcul de la hauteur mentionne :

- Le faitage correspondant au point le plus haut de la construction en cas de toiture à pente ;
- Le sommet de façade pouvant correspondre à l'égout de toiture ou à l'acrotère* selon la construction.
- Croquis réglementaire du point haut de référence :



18. Stationnements

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public

de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, le code de la construction et de l'habitation (articles L113-11 et suivants) prévoit des dispositions en faveur de l'électromobilité.

19. Dispositions liées à la loi Littoral

Pour rappel, deux chapitres inscrits dans le code de l'urbanisme (partie législative – articles L121-1 et suivants / et partie réglementaire – articles R121-1 et suivants) concernent spécifiquement les conditions d'aménagement et de protection du littoral.

Ces dispositions sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement.

Dans ces chapitres, le code de l'urbanisme précise certains points directement opposables qui viennent compléter les articles 1 et 2 de chacune des zones.

Afin d'en faciliter la prise en compte, sont repérés au document graphique :

- la bande des 100 mètres
- la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR)

Sont synthétisés ci-dessous les principes définis dans les articles en vigueur à la date de rédaction du présent règlement. Cette synthèse n'a pas de valeur opposable. Il convient d'en vérifier l'actualité, la précision de la rédaction, ainsi que les conditions d'application directement dans le code de l'urbanisme.

Bande des 100 mètres (articles 1 et 2 de chaque zone)

La bande des 100 mètres est identifiée par un tracé linéaire sur le plan de zonage.

Dans la bande des 100 mètres et en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites.

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. » (L121-16)

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. (L121-17)

Il s'agit notamment de l'atterrage des canalisations et de leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale. » (L121-18).

Espaces Proches du Rivage (articles 1 et 2 de chaque zone)

La délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) est identifiée au règlement graphique.

Dans les EPR s'appliquent, en plus des spécificités à chaque zone, les dispositions relatives à la loi littoral (cf. règlement de chaque zone).

20. Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, et notamment ses titres II et III (articles R523-1, R523-4, R523-8, L522-4, L522-5, L531-14, ...)

la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »

l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".

l'article R.111-4 du code de l'urbanisme : "*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques*".

la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 15 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "*quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal*".

l'article L122-1 du code de l'environnement : « *les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R523-4, alinéa 5.* »

21. Présence d'ouvrages GRTgaz

De par la présence d'une canalisation de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-I issu du Code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017).

La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

La zone U, ou zone Urbaine, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Urbaine est constituée des **secteurs (UC, UE, UEb, UH, UAi, UAa, UAc, UL et UP)** dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement. A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

UC

Définition (extrait du rapport de présentation)

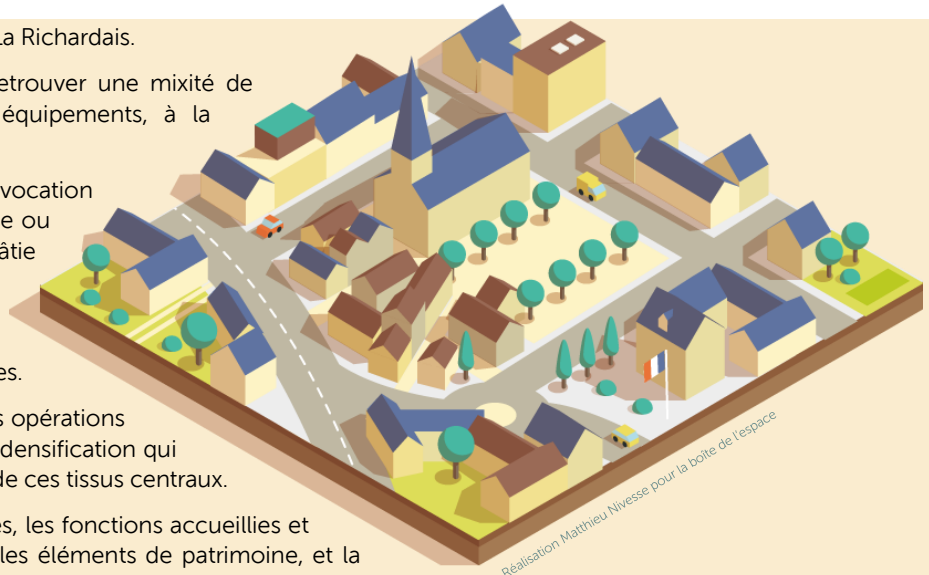
Le secteur UC correspond à la centralité de La Richardais.

Ce secteur a vocation à conserver voire retrouver une mixité de fonctions associant activités, services et équipements, à la fonction résidentielle.

Centralité historique mais aussi secteur ayant vocation à étendre cette centralité, ce quartier dispose ou a vocation à disposer d'une empreinte bâtie caractéristique qui obéit à des principes de continuités bâties qu'il convient de garantir sur le long terme tout en permettant une réinterprétation contemporaine de ces formes.

Ce secteur doit ainsi pouvoir évoluer par des opérations de renouvellement urbain et des formes de densification qui entretiennent l'intensité urbaine et l'identité de ces tissus centraux.

Il s'agit ainsi de diversifier les formes urbaines, les fonctions accueillies et les typologies d'habitat, tout en préservant les éléments de patrimoine, et la qualité du paysage urbain contribuant à l'identité des lieux.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

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

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UC1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées : Sont autorisées les sous-destinations suivantes :

	<ul style="list-style-type: none"> - Logement - Hébergement - Artisanat et commerce de détail, - Restauration, - Commerce de gros, - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - Cinéma - Hôtels, - Autres hébergements touristiques, - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public - Bureau, - Centre de congrès et d'exposition
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Industrie sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter de nuisances - Entrepôts sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter de nuisances

Article UC2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination	<p>Le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial ou un local disposant d'une vitrine sur rue adapté à l'activité de vente, un local d'une des sous-destinations évoqués ci-dessus devra être prévu dans la nouvelle construction.</p>
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

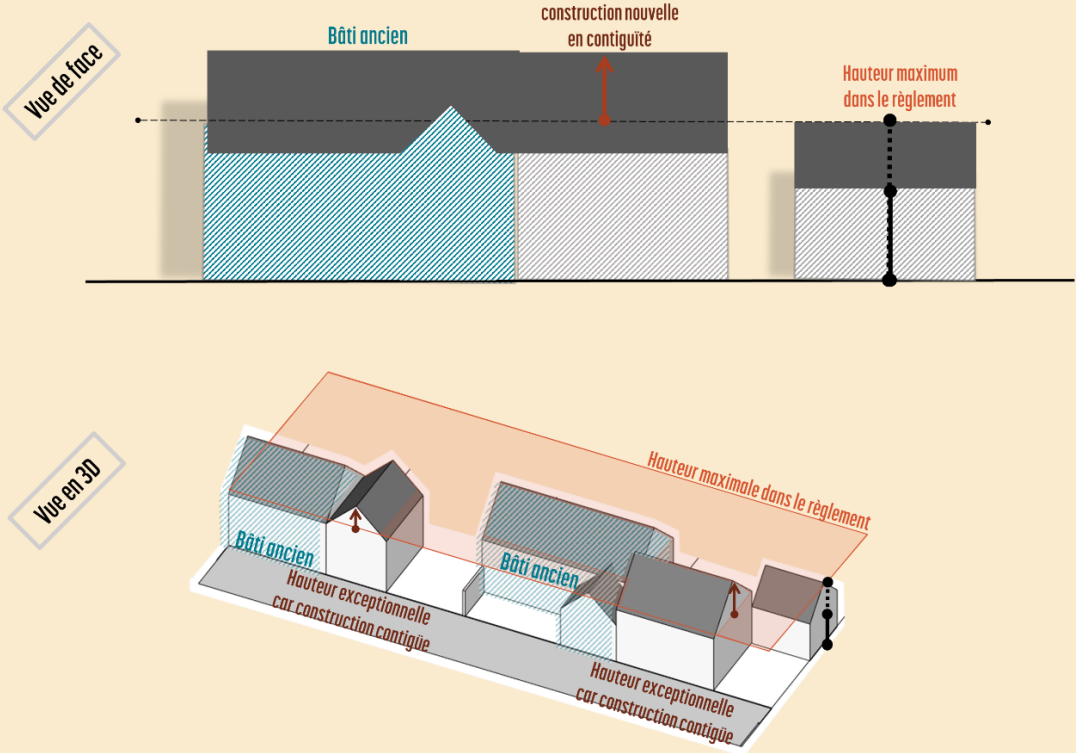
Article UC3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat, dont les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire.
----------------	--

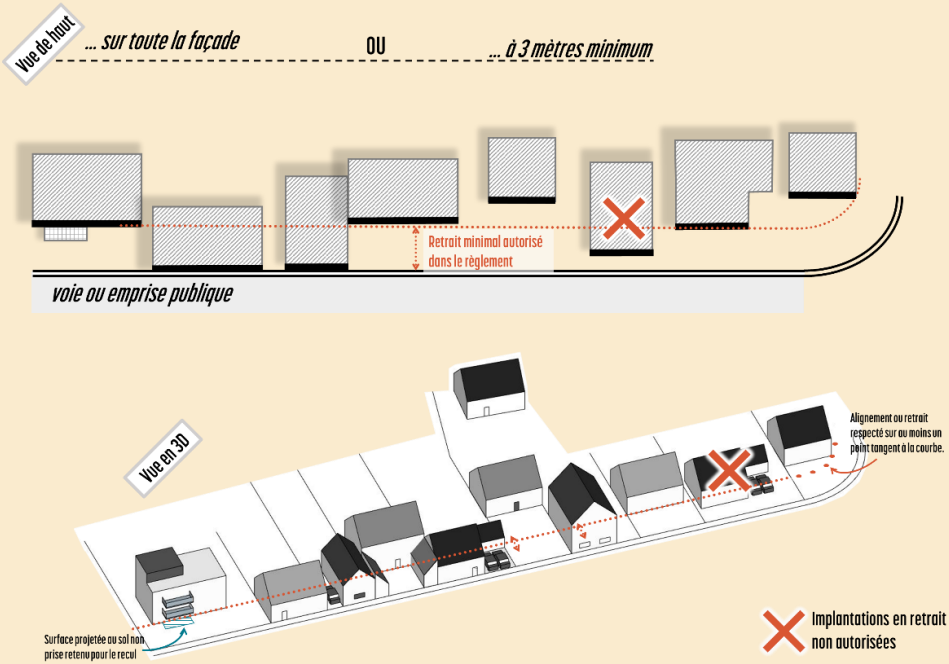
	<p>Pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m² ou plus de surface de plancher, 20% au moins du programme est affecté à des logements dits « sociaux ». Le nombre de logements dits « sociaux » à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.</p> <p>Par ailleurs, les constructions et opérations doivent respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.</p>
Mixité fonctionnelle	<p>Les constructions et opérations doivent respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.</p>

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Sans objet.
Hauteur des constructions	<p>Les modalités de calcul de la hauteur des constructions, notamment l'identification des points bas et haut est précisée dans les dispositions générales.</p> <p>La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres au faitage et 7m à l'égout de toit, sauf disposition contraire inscrite au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Qualité et optimisation du foncier » ou exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë en s'alignant sur la hauteur du bâti existant.</p>
	<p>HAUTEURS : cas exceptionnel</p> 
Implantation par rapport à l'alignement	<p>Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une distance minimale de 3m.</p>

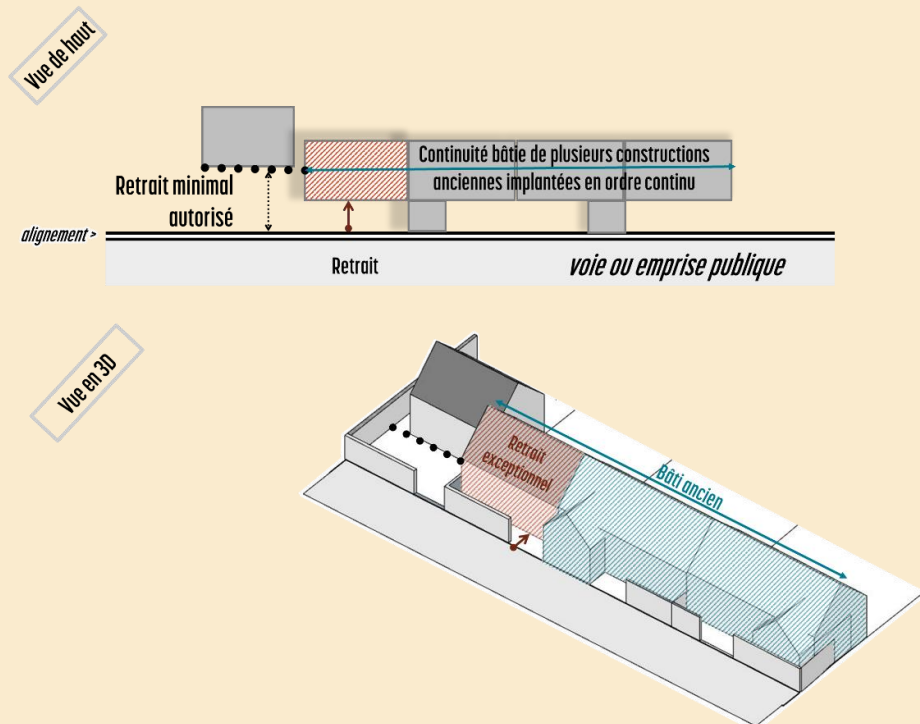
IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT : cas général



Une autre implantation est possible :

- Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces immeubles, afin de respecter la continuité du front de rue existant et ainsi ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,
- Dans le cas spécifique des constructions implantées avec un retrait de 3m ou plus avec des balcons, c'est le corps principal du bâtiment qui est retenu pour le recul et non la surface projetée au sol.

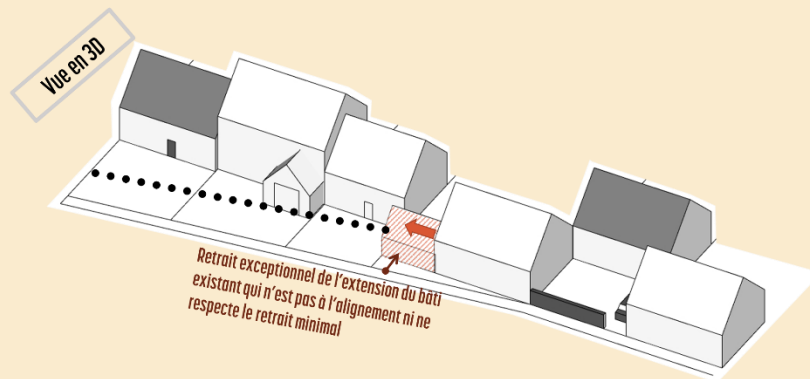
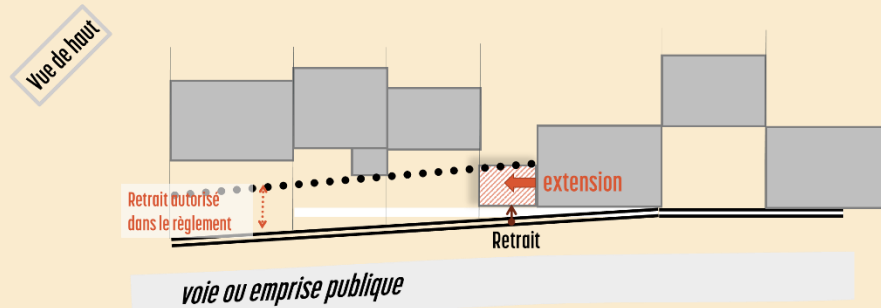
IMPLANTATION EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT : cas particulier



- Dans le cas des constructions ayant plusieurs limites de parcelle sur voie ou emprise publique, au moins une limite devra respecter les règles d'implantation, les autres limites pouvant s'y soustraire.

- Dans le cas des constructions ayant une ou plusieurs limites sur voie ou emprise publique en courbe (concave ou convexe) ou non rectiligne, la règle devra être respectée sur au moins un point tangent à la courbe.
- Dans le cas des parcelles dont une limite sur voie ou emprise publique est composée d'un mur existant (en totalité ou partie), il est possible de déroger à la règle d'implantation pour s'implanter directement derrière ce mur (soit un retrait par rapport à l'alignement égal à l'épaisseur du mur).
- Pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

IMPLANTATION EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT : cas particulier



Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problèmes de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

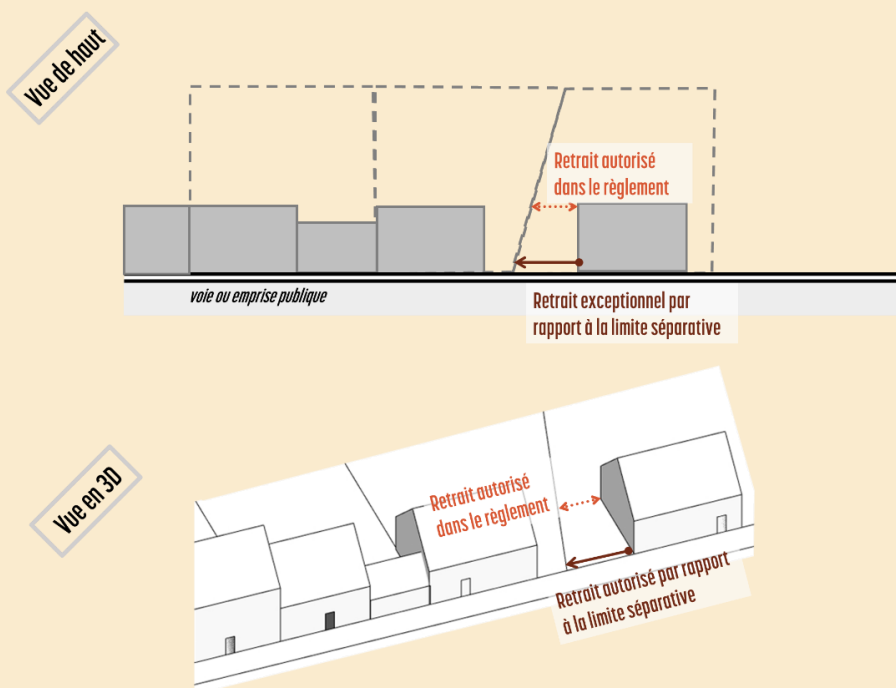
Concernant les annexes, d'autres implantations sont possibles.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative (implantation en ordre continu ou semi-continu) et/ou à 3m minimum des limites séparatives.

Une autre implantation est possible dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, constructions groupées...) ou lorsque les limites séparatives ne sont pas perpendiculaires à l'emprise publique.

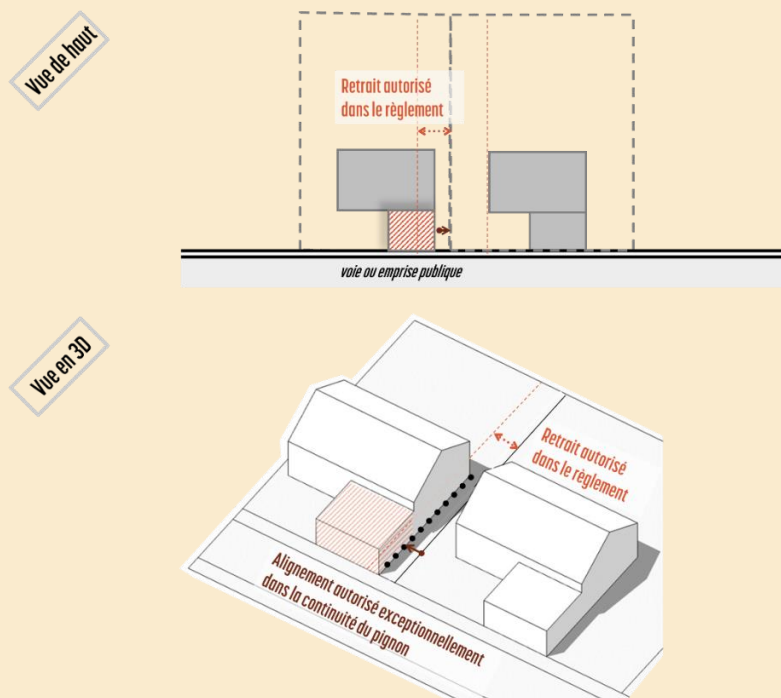
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES : cas particuliers



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes.

Les extensions des constructions existantes non implantées selon la règle sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES : cas particuliers



Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissements, eau potable, électricité, télécommunications, gaz...).

<p>Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</p>	<p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.</p> <p>Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels locaux. La couleur blanche sera autorisée uniquement en remplacement d'une menuiserie blanche ou dans le cas d'une nouvelle ouverture devant s'harmoniser avec l'existant.</p> <p>Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit, y compris en mitoyenneté.</p> <p>Toitures :</p> <p>Pour les volumes principaux, les toitures seront composées de deux versants minimums. Un tiers de la construction peut être réalisé avec une toiture dérogeant à cette règle.</p> <p>Clôtures :</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.</p> <p>Toutes les clôtures en module préfabriqués sont interdites.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne devront pas dépasser 2,00 mètres de hauteur. - seront de préférence de nature végétale, constituées d'essences locales. <p>Les clôtures sur voie ; seuls seront autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les soubassements maçonnés de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, avec possibilité d'un accompagnement végétal et/ou d'une grille ou de lames de bois d'une hauteur maximum totale de 2,00 mètres, - les murs de pierres, - les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage souple, d'une hauteur de 2,00 mètres maximum. Dans ce dernier cas, le grillage sera implanté entre la limite de propriété et la haie. <p>Les matériaux de type « panneaux préfabriqués en béton » sont interdits sauf sur le premier niveau en sous-bassement.</p> <p>Vitrines commerciales</p> <p>Le maintien des vitrines est imposé pour l'ensemble des bâtiments situés le long des linéaires commerciaux repérés au règlement graphique au titre du L151-16. A ce titre, les façades en rez-de-chaussée devront conserver a minima une surface d'ouverture similaire.</p>
<p>Performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Sans objet</p>

Article UC6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

<p>Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</p>	<p>Il devra être réalisé un minimum de 40% d'espaces verts ou non imperméabilisés pour les parcelles de 300m² minimum et 20% pour les autres parcelles.</p>
<p>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</p>	<p>Les essences locales sont privilégiées.</p> <p>Aucune espèce figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne, établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, ne doit figurer dans les nouvelles plantations.</p> <p>Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, il sera prévu un minimum de 10% d'espaces communs aménagés en espaces verts de qualité.</p>
<p>Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</p>	<p>Sans objet</p>

Article UC7 : Stationnement

<p>Logements</p>	<p>Il est demandé 1 place de stationnement voiture a minima par logement de moins de 45m² de surface de plancher ou 2 places de stationnement minimum pour les autres logements sauf pour les logements dit « sociaux » où une seule place est demandée par logement.</p>
------------------	--

	<p>Pour les opérations d'ensemble ou logements intermédiaires et collectifs, 1 place visiteur doit également être prévue tous les 4 logements, sauf pour les logements dit « sociaux ».</p> <p>L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.</p> <p>Les opérations de plus de 10 logements doivent prévoir un local clos adapté au stationnement des vélos.</p>
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et Bureau	1 place voiture et 1 place vélo par 25 m ² de surface de plancher de bureaux et services
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Des stationnements vélos doivent être prévus.
Autres destinations	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article UC8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	<p>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).</p>
-------------------------------------	---

Article UC9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
Réseau d'eaux usées	<p>Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées.</p> <p>Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et est subordonné à un traitement approprié.</p> <p>L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.</p>
Réseau d'eaux pluviales	<p>Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>En l'absence d'ouvrage collectif de rétention le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Il pourra lui être exigé un calcul hydraulique.</p> <p>En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau hydraulique ou collecteur, et sous réserve d'une autorisation de la commune.</p>
Autres réseaux	Les lignes de transport et de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication et de fluides divers doivent être enterrées

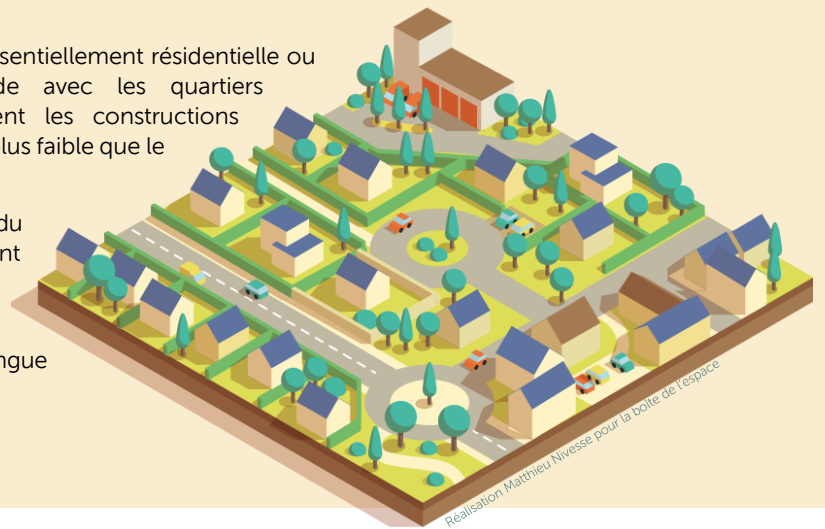
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UE** correspond au tissu résidentiel et mixte de la commune, essentiellement contemporain.

Ce secteur a vocation à conserver une fonction essentiellement résidentielle ou d'activités directement compatible. Il coïncide avec les quartiers périphériques au centre bourg où prédominent les constructions pavillonnaires avec une densité des constructions plus faible que le centre bourg.

Ce secteur a vocation à permettre la poursuite du développement de l'agglomération, en accueillant l'habitat sous diverses formes par des petites opérations de densification.

Ce secteur intègre le **sous-secteur UEb** qui se distingue par la vocation hôtelière.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

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

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UE1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	<p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement - Hébergement - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public - Bureau. <p>Dans le secteur Ueb est également autorisée la sous-destination suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hôtels.
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	<p>Est autorisée la sous-destination suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être compatibles avec les espaces à vocation principale d'habitat. <p>Les extensions des constructions existantes ayant une destination non autorisée dans la zone sont autorisées à condition d'être compatibles avec les espaces à vocation principale d'habitat.</p>

Article UE2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article UE3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	<p>Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat, dont les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire.</p> <p>Pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m² ou plus de surface de plancher, 20% au moins du programme est affecté à des logements dits « sociaux ». Le nombre de logements dits « sociaux » à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.</p> <p>Par ailleurs, les constructions et opérations doivent respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.</p>
----------------	---

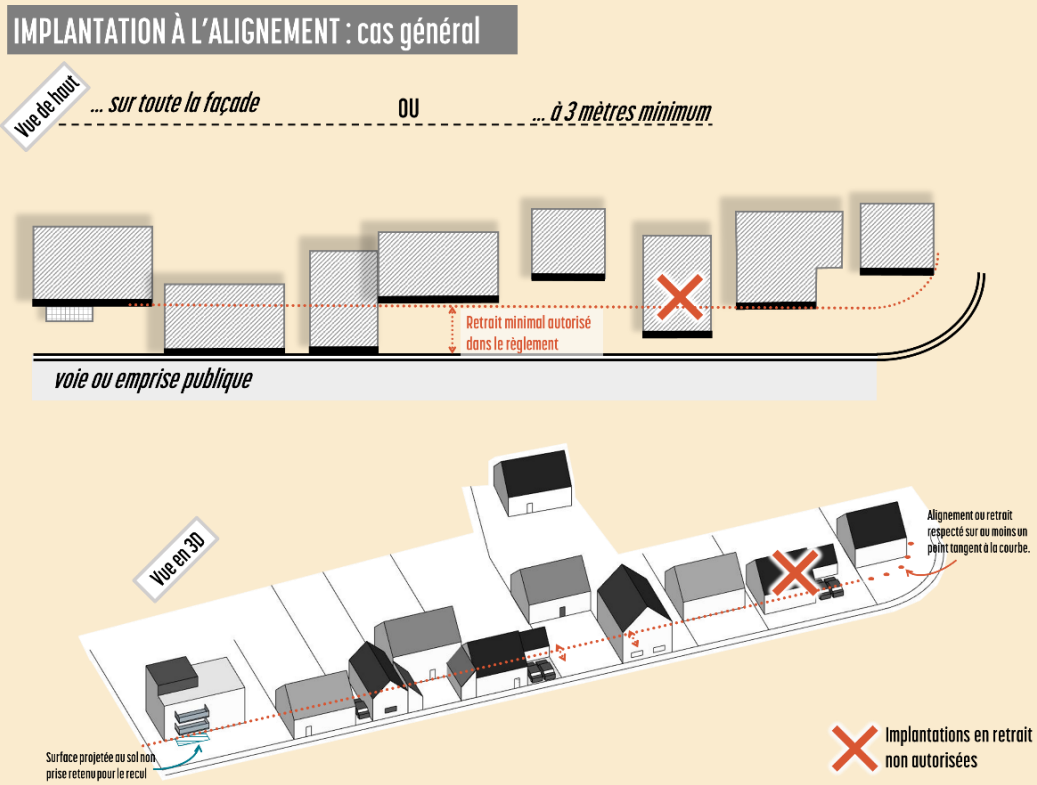
Mixité fonctionnelle	Sans objet.
----------------------	-------------

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Sans objet.
Hauteur des constructions	<p>Les modalités de calcul de la hauteur des constructions, notamment l'identification des points bas et haut est précisée dans les dispositions générales.</p> <p>La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres au faitage et 7 m à l'égout de toit, sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë en s'alignant sur la hauteur du bâti existant.</p> <p>Dans le secteur Ueb, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 13 mètres au faitage et 9 m à l'égout de toit, sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë en s'alignant sur la hauteur du bâti existant.</p> <p>Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).</p>

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une distance minimale de 3m.



Implantation rapport à l'alignement par à

Une autre implantation est possible :

- Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces immeubles, afin de respecter la continuité du front de rue existant et ainsi ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,
- Dans le cas spécifique des constructions implantées avec un retrait de 3m ou plus avec des balcons, c'est le corps principal du bâtiment qui est retenu pour le recul et non la surface projetée au sol.
- Dans le cas des constructions ayant plusieurs limites de parcelle sur voie ou emprise publique, au moins une limite devra respecter les règles d'implantation, les autres limites pouvant s'y soustraire.

- Dans le cas des constructions ayant une ou plusieurs limites sur voie ou emprise publique en courbe (concave ou convexe) ou non rectiligne, la règle devra être respectée sur au moins un point tangent à la courbe.

- Dans le cas des parcelles dont une limite sur voie ou emprise publique est composée d'un mur existant (en totalité ou partie), il est possible de déroger à la règle d'implantation pour s'implanter directement derrière ce mur (soit un retrait par rapport à l'alignement égal à l'épaisseur du mur).

- Pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

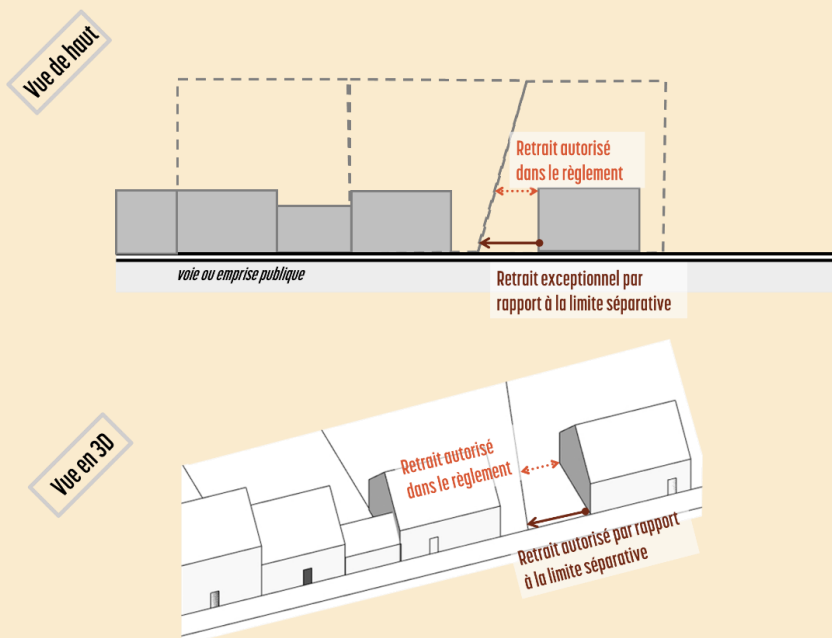
Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problèmes de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Concernant les annexes, d'autres implantations sont possibles.

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative (implantation en ordre continu ou semi-continu) et/ou à 3m minimum des limites séparatives.

Une autre implantation est possible dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, constructions groupées...) ou lorsque les limites séparatives ne sont pas perpendiculaires à l'emprise publique.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES : cas particuliers



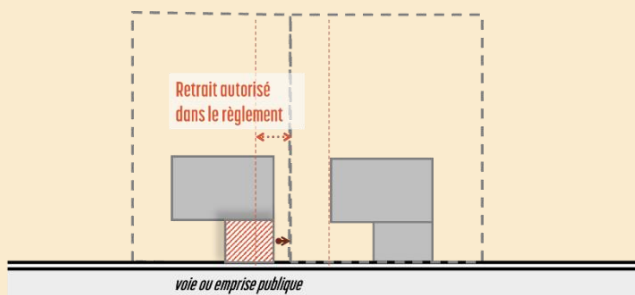
Implantation par rapport aux limites séparatives

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes.

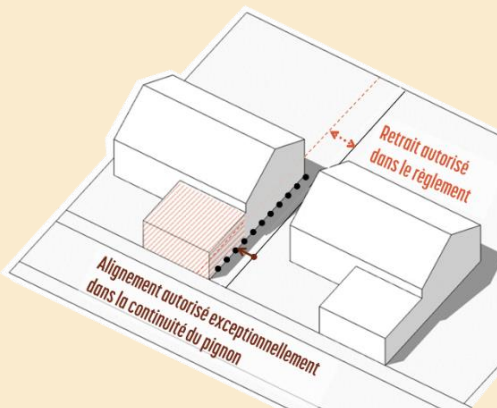
Les extensions des constructions existantes non implantées selon la règle sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES : cas particuliers

Vue de haut



Vue en 3D



Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissements, eau potable, électricité, télécommunications, gaz...).

Article UE5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

<p>Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</p>	<p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.</p> <p>Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels locaux. La couleur blanche sera autorisée uniquement en remplacement d'une menuiserie blanche ou dans le cas d'une nouvelle ouverture devant s'harmoniser avec l'existant.</p> <p>Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.</p> <p>Clôtures :</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.</p> <p>Toutes les clôtures en module préfabriqués sont interdites.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne devront pas dépasser 2,00 mètres de hauteur. - seront de préférence de nature végétale, constituées d'essences locales. <p>Les clôtures sur voie ; seuls seront autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les soubassements maçonnés de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, avec possibilité d'un accompagnement végétal et/ou d'une grille ou de lames de bois d'une hauteur maximum totale de 2,00 mètres, - les murs de pierres, - les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage souple, d'une hauteur de 2,00 mètres maximum. Dans ce dernier cas, le grillage sera implanté entre la limite de propriété et la haie.
<p>Performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Sans objet</p>

Article UE6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Il devra être réalisé un minimum de 40% d'espaces verts ou non imperméabilisés pour les parcelles de 300m ² minimum et 20% pour les autres parcelles.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les essences locales sont privilégiées. Aucune espèce figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne, établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, ne doit figurer dans les nouvelles plantations. Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, il sera prévu un minimum de 10% d'espaces communs aménagés en espaces verts de qualité.
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article UE7 : Stationnement

Logements	Il est demandé 1 place de stationnement voiture a minima par logement de moins de 45m ² de surface de plancher ou 2 places de stationnement minimum pour les autres logements sauf pour les logements dit « sociaux » où une seule place est demandée par logement. Pour les opérations d'ensemble ou logements intermédiaires et collectifs, 1 place visiteur doit également être prévue tous les 4 logements, sauf pour les logements dit « sociaux ». L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique. Les opérations de plus de 10 logements doivent prévoir un local clos adapté au stationnement des vélos.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Des stationnements vélos doivent être prévus.
Autres destinations	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article UE8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).
-------------------------------------	---

Article UE9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
Réseau d'eaux usées	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et est subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
Autres réseaux	Les lignes de transport et de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication et de fluides divers doivent être enterrées

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Uh correspond au secteur urbanisé de la Motte.

La vocation de ce secteur est essentiellement tournée sur l'habitat. La qualité patrimoniale du bâti ancien est un des traits remarquables de cet espace habité.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel
- Permettre une densification maîtrisée de ces espaces
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité des lieux



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

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

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UH1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	<p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement - Hébergement
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	<p>Est autorisée la sous-destination suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous condition d'être compatibles avec les espaces à vocation principale d'habitat.

Article UH2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article UH3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UH4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	<p>Les modalités de calcul de la hauteur des constructions, notamment l'identification des points bas et haut est précisée dans les dispositions générales.</p> <p>La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë en s'alignant sur la hauteur du bâti existant.</p>
Implantation par rapport à l'alignement	Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou à 3m minimum des voies et emprises publiques sauf disposition contraire inscrite au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

	<p>Une autre implantation est possible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces immeubles, afin de respecter la continuité du front de rue existant et ainsi ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble, - Pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci. <p>Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problèmes de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.</p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives à 3m minimum des limites séparatives.</p> <p>Une autre implantation est possible dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, constructions groupées...).</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes.</p> <p>Pour les constructions existantes non implantées selon la règle, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissements, eau potable, électricité, télécommunications, gaz...)</p>

Article UH5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

<p>Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</p>	<p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.</p> <p>Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région.</p> <p>Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.</p> <p>Clôtures :</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.</p> <p>Toutes les clôtures en module préfabriqués sont interdites.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur. - seront de préférence de nature végétale, constituées d'essences locales. <p>Les clôtures sur voie ; seuls seront autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les soubassements maçonnés de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, avec possibilité d'un accompagnement végétal et/ou d'une grille ou de lames de bois d'une hauteur maximum totale de 1,5 mètre, - les murs de pierres, - les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage souple, d'une hauteur de 1,50 mètre maximum. Dans ce dernier, le grillage sera implanté entre la limite de propriété et la haie.
<p>Performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Sans objet</p>

Article UH6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

<p>Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</p>	<p>Les haies bordant les voies, ainsi que celles existantes en limites séparatives doivent être conservées et entretenues. En cas d'élargissement d'une voie, elles doivent être reconstituées au nouvel alignement.</p> <p>Il devra être réalisé un minimum de 40% d'espaces verts ou non imperméabilisés pour les parcelles de 300m² minimum et 20% pour les autres parcelles.</p>
<p>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</p>	<p>Les essences locales sont privilégiées.</p> <p>L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.</p>

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet
---	------------

Article UH7 : Stationnement

Logements	Il est demandé 1 place de stationnement voiture a minima par logement de moins de 45m ² de surface de plancher ou 2 places de stationnement minimum pour les autres logements sauf pour les logements dit « sociaux » où une seule place est demandée par logement. Pour les opérations d'ensemble ou logements intermédiaires et collectifs, 1 place visiteur doit également être prévue tous les 4 logements, sauf pour les logements dit « sociaux ». L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique. Les opérations de plus de 10 logements doivent prévoir un local clos adapté au stationnement des vélos.
Autres destinations	Sans objet

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article UH8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	<p>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).</p>
-------------------------------------	---

Article UH9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
Réseau d'eaux usées	<p>Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées.</p> <p>Le rejet au réseau collectif des eaux résiduelles d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et est subordonné à un traitement approprié.</p> <p>L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite</p>
Autres réseaux	Les lignes de transport et de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication et de fluides divers doivent être enterrées

UAa

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur **UAa** correspond aux espaces urbanisés à vocation d'activités situées au sud de la RN168. Leur vocation doit pouvoir être pérennisée tout en tenant compte de leur situation et de la proximité immédiate d'équipements structurants, de quartiers résidentiels ou d'espaces naturels.

Le secteur a vocation à garantir à la commune les conditions de maintien d'un profil d'emplois diversifiés.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

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

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UAa1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	<ul style="list-style-type: none"> - Sont autorisées les sous-destinations suivantes : - Restauration, - Commerce de gros, - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - Hôtels, - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, sous condition de n'occuper que les étages - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public - Industrie - Entrepôt - Bureau, sous condition de n'occuper que les étages - Centre de congrès et d'exposition
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Les logements dits « de fonction » pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements devront être intégrés au corps principal du bâtiment.

Article UAa2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée. - Les entrepôts et stockage,..., à l'intérieur des marges de recul de 35m instaurées le long de la RD168. - L'extension et construction non liées à une destination d'artisanat, de commerce, de bureau, de service, d'hébergements hôteliers, d'industrie et à la fonction d'entrepôt.
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article UAa3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UAa4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Sans objet
----------------	------------

Hauteur des constructions	<p>Les modalités de calcul de la hauteur des constructions, notamment l'identification des points bas et haut est précisée dans les dispositions générales.</p> <p>De manière générale, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 12 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel pris au centre de l'emprise de la construction.</p> <p>De plus, la hauteur des bâtiments disposant d'une toiture à pente(s) ne pourra excéder 15 mètres au faitage par rapport au niveau du terrain naturel pris au centre de l'emprise de la construction.</p> <p>A l'intérieur d'une marge de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD168, la hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel pris au centre de l'emprise de la construction.</p>
Implantation par rapport à l'alignement	<p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.</p> <p>L'implantation des constructions doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.</p> <p>L'implantation des constructions doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords.</p>

Article UAa5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	<p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.</p> <p>Les façades devront présenter une unité architecturale et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition.</p> <p>Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. La couleur blanche sera autorisée uniquement en remplacement d'une menuiserie blanche ou dans le cas d'une nouvelle ouverture devant s'harmoniser avec l'existant. Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.</p> <p>Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux.</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales et éventuellement doublées d'un grillage. Dans ce dernier cas, le grillage sera implanté entre la limite de propriété et la haie. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.</p>
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article UAa6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	<p>Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.</p> <p>Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.</p>
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	<p>Les essences locales sont privilégiées. L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.</p>
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article UAa7 : Stationnement

Stationnement pour l'ensemble des destinations de la zone	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Des stationnements vélos doivent être prévus pour toute nouvelle construction.</p>
---	--

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article UAa8 : Desserte par les voies publiques ou privées

<p>Conditions de desserte des terrains</p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.</p> <p>Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).</p>
--	--

Article UAa9 : Desserte par les réseaux

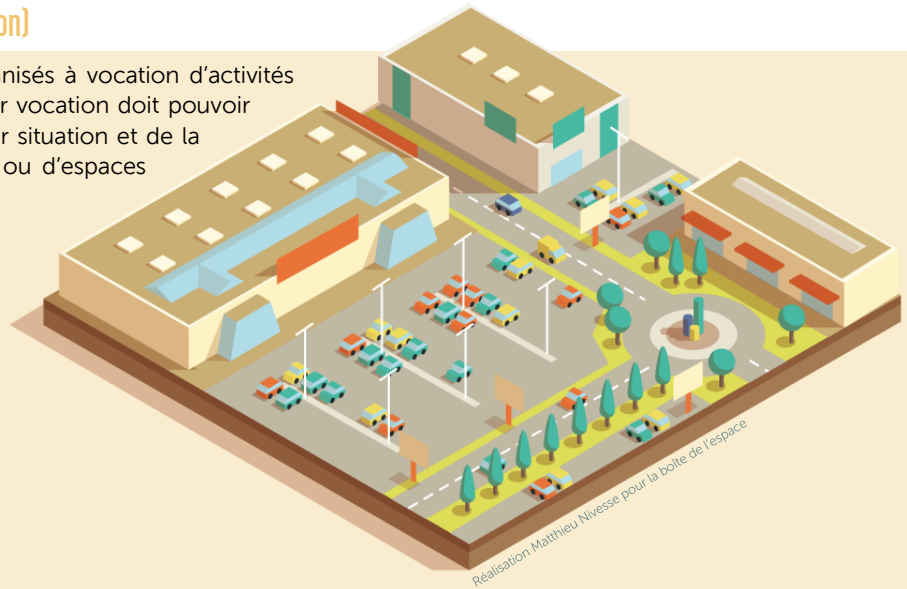
<p>Réseau d'eau potable</p>	<p>Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.</p>
<p>Réseau d'eaux usées</p>	<p>Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées.</p> <p>Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et est subordonné à un traitement approprié.</p> <p>L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite</p>
<p>Autres réseaux</p>	<p>Les lignes de transport et de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication et de fluides divers doivent être enterrées</p>

UAc

Définition (extrait du rapport de présentation)

























Le secteur UAc correspond aux espaces urbanisés à vocation d'activités économiques, notamment commerciales. Leur vocation doit pouvoir être pérennisée tout en tenant compte de leur situation et de la proximité immédiate de quartiers résidentiels ou d'espaces naturels.

Le secteur a vocation à garantir une offre commerciale de proximité à la commune et les conditions de maintien d'un profil d'emplois diversifiés.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

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

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UAc1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	<ul style="list-style-type: none"> - Sont autorisées les sous-destinations suivantes : - Artisanat et commerce de détail, sous condition de représenter plus de 1000m² de surface plancher par bâtiment - Restauration, - Commerce de gros, - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public - - Industrie, - Entrepôt - Bureau, sous condition de n'occuper que les étages
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Les logements dits « de fonction » pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements devront être intégrés au corps principal du bâtiment.

Article UAc2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée. - Les entrepôts et stockage,..., à l'intérieur des marges de recul de 35m instaurées le long de la RD168. - L'extension et construction non liées à une destination d'artisanat, de commerce, de bureau, de service, d'hébergements hôteliers, d'industrie et à la fonction d'entrepôt.
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article UAc3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UAc4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	La surface de plancher minimum par bâtiment de la destination artisanat et commerce de détail est fixée à 1.000 m ² .
Hauteur des constructions	<p>Les modalités de calcul de la hauteur des constructions, notamment l'identification des points bas et haut est précisée dans les dispositions générales.</p> <p>De manière générale, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 12 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel pris au centre de l'emprise de la construction.</p> <p>De plus, la hauteur des bâtiments disposant d'une toiture à pente(s) ne pourra excéder 15 mètres au faitage par rapport au niveau du terrain naturel pris au centre de l'emprise de la construction.</p> <p>A l'intérieur d'une marge de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD168, la hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel pris au centre de l'emprise de la construction.</p>
Implantation par rapport à l'alignement	Les constructions peuvent être implantées à l'alignement. L'implantation des constructions doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. L'implantation des constructions doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords.

Article UAc5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	<p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.</p> <p>Les façades devront présenter une unité architecturale et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition.</p> <p>Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. La couleur blanche sera autorisée uniquement en remplacement d'une menuiserie blanche ou dans le cas d'une nouvelle ouverture devant s'harmoniser avec l'existant. Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.</p> <p>Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux.</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales et éventuellement doublées d'un grillage. Dans ce dernier cas, le grillage sera implanté entre la limite de propriété et la haie. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.</p> <p>Pour les bâtiments de la destination artisanat et commerce de détail, une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis est recherchée pour atténuer les effets de masse.</p>
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article UAc6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	<p>Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.</p> <p>Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.</p> <p>Pour les opérations intégrant des bâtiments à destination artisanat et commerce de détail, 20% de l'unité foncière du projet doivent être plantés en arbres, arbustes, haies, fleurs. Les surfaces correspondantes pouvant être utilisées par ailleurs à d'autres usages comme le stationnement.</p>
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les essences locales sont privilégiées. L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet
---	------------

Article UAc7 : Stationnement

Stationnement pour l'ensemble des destinations de la zone	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Des stationnements vélos doivent être prévus pour toute nouvelle construction.</p>
---	--

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article UAc8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	<p>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.</p> <p>Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).</p>
-------------------------------------	--

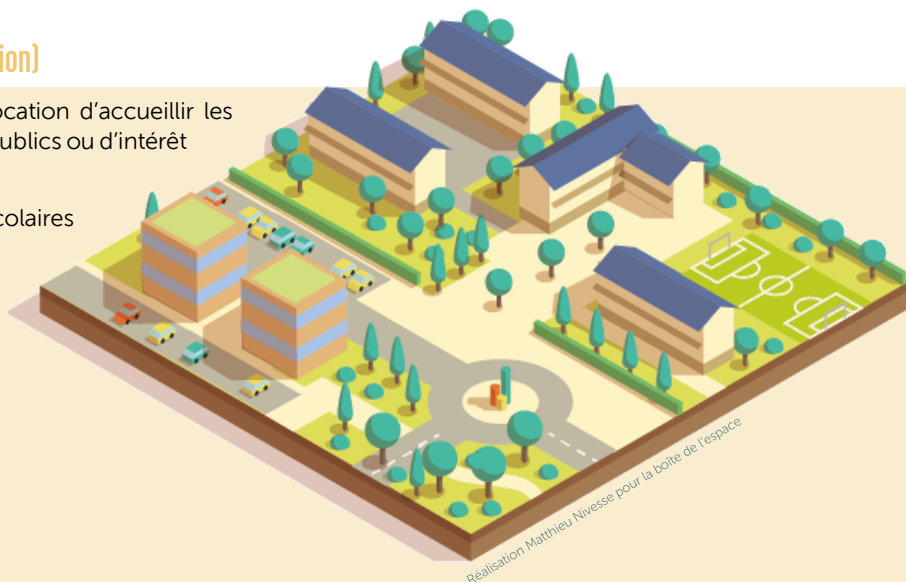
Article UAc9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
Réseau d'eaux usées	<p>Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées.</p> <p>Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et est subordonné à un traitement approprié.</p> <p>L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite</p>
Autres réseaux	Les lignes de transport et de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication et de fluides divers doivent être enterrées

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Uai correspond aux espaces à vocation d'accueillir les constructions et installations liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il accueille notamment des établissements scolaires structurants.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination											
DESTINATIONS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UAi1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	<p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	<p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bureaux à condition de ne pas occuper les rez-de-chaussée des constructions.

Article UAi2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée. <p>Sont autorisés les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public</p>
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article UAi3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UAi4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	<p>Les modalités de calcul de la hauteur des constructions, notamment l'identification des points bas et haut est précisée dans les dispositions générales.</p> <p>De manière générale, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 12 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel pris au centre de l'emprise de la construction.</p> <p>De plus, la hauteur des bâtiments disposant d'une toiture à pente(s) ne pourra excéder 15 mètres au faitage par rapport au niveau du terrain naturel pris au centre de l'emprise de la construction.</p>

	<p>A l'intérieur d'une marge de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD168, la hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel pris au centre de l'emprise de la construction.</p> <p>Dans le cas de constructions et installations liés aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 13 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel pris au centre de l'emprise de la construction. Cette hauteur pourra être portée à 15 mètres à l'acrotère, sur 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment.</p>
Implantation par rapport à l'alignement	<p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.</p> <p>L'implantation des constructions doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.</p> <p>L'implantation des constructions doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords.</p>

Article UAi5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	<p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.</p> <p>Les façades devront présenter une unité architecturale et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition.</p> <p>Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. La couleur blanche sera autorisée uniquement en remplacement d'une menuiserie blanche ou dans le cas d'une nouvelle ouverture devant s'harmoniser avec l'existant. Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.</p> <p>Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux.</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales¹ et éventuellement doublées d'un grillage. Dans ce dernier cas, le grillage sera implanté entre la limite de propriété et la haie. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.</p>
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article UAi6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces imperméabilisées ou non éco-aménageables	<p>Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.</p> <p>Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.</p>
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	<p>Les essences locales sont privilégiées. L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.</p>
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article UAi7 : Stationnement

Stationnement pour l'ensemble des destinations de la zone	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Des stationnements vélos doivent être prévus pour toute nouvelle construction.</p>
---	--

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article UAi8 : Desserte par les voies publiques ou privées

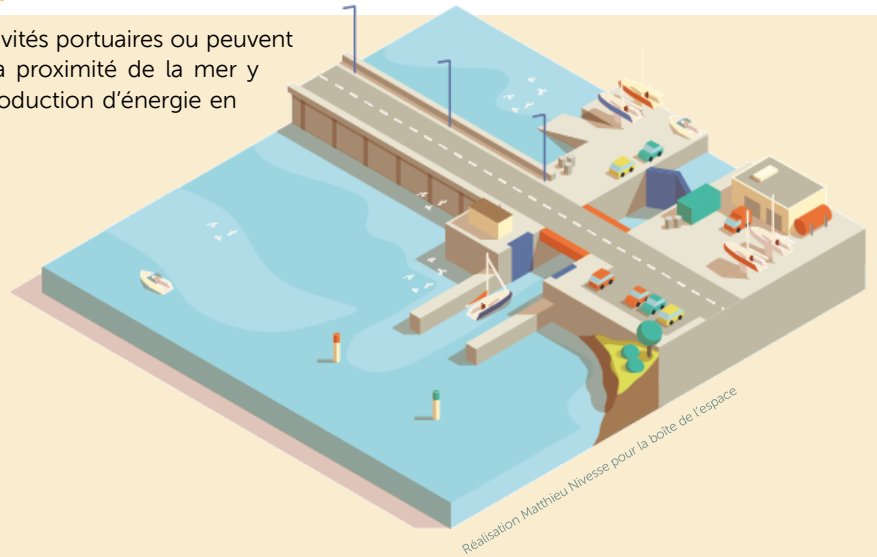
<p>Conditions de desserte des terrains</p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).</p>
--	---

Article UAi9 : Desserte par les réseaux

<p>Réseau d'eau potable</p>	<p>Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.</p>
<p>Réseau d'eaux usées</p>	<p>Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées.</p> <p>Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et est subordonné à un traitement approprié.</p> <p>L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite</p>
<p>Autres réseaux</p>	<p>Les lignes de transport et de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication et de fluides divers doivent être enterrées</p>

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur UP est relatif aux secteurs liés aux activités portuaires ou peuvent trouver place toutes les activités nécessitant la proximité de la mer y compris celles liées au chantier naval ou à la production d'énergie en lien avec le barrage de la Rance.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

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

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UP1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	Sans objet.
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	<p>Sont autorisées les sous-destinations sous condition de nécessiter la proximité de la mer suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public

Article UP2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet

Article UP3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UP4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	Sans objet
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article UP5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article UP6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces imperméabilisées ou non éco-aménageables	Sans objet
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Sans objet
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article UP7 : Stationnement

Stationnement pour l'ensemble des destinations de la zone	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Des stationnements vélos doivent être prévus pour toute nouvelle construction.
---	---

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article UP8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	<p>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).</p>
-------------------------------------	---

Article UP9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
Réseau d'eaux usées	<p>Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées.</p> <p>Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et est subordonné à un traitement approprié.</p> <p>L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite</p>
Autres réseaux	Les lignes de transport et de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication et de fluides divers doivent être enterrées

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UL1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	<p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cinéma - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	<p>Sous réserve d'être nécessaires et compatibles avec les équipements présents sur le secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - Centre de congrès et d'exposition.

Article UL2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article UL3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UL4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	<p>Les modalités de calcul de la hauteur des constructions, notamment l'identification des points bas et haut est précisée dans les dispositions générales.</p> <p>La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 12 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel pris au centre de l'emprise de la construction.</p> <p>De plus, la hauteur des bâtiments disposant d'une toiture à pente(s) ne pourra excéder 15 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel pris au centre de l'emprise de la construction. A l'intérieur d'une marge de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD168, la hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel pris au centre de l'emprise de la construction</p>
Implantation par rapport à l'alignement	<p>Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.</p> <p>Cependant, dans cette marge de recul de 5 mètres, pourront être implantés des bâtiments techniques de faible emprise tels que poste transformateur, etc.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.</p> <p>Sur les unités foncières de faibles largeurs, la construction en limite séparative peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.</p>

Article UL5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	<p>La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales et éventuellement doublées d'un grillage. Dans ce dernier cas, le grillage sera implanté entre la limite de propriété et la haie. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.</p> <p>Les façades devront présenter une unité architecturale et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition.</p> <p>Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. La couleur blanche sera autorisée uniquement en remplacement d'une menuiserie blanche ou dans le cas d'une nouvelle ouverture devant s'harmoniser avec l'existant. Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.</p> <p>Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux.</p>
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article UL6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Il devra être réalisé un minimum de 40% d'espaces verts ou non imperméabilisés pour les parcelles de 300m ² minimum et 20% pour les autres parcelles.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, il sera prévu un minimum de 10% d'espaces communs aménagés en espaces verts de qualité.
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article UL7 : Stationnement

Destinations autorisées	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. Des stationnements vélos doivent être prévus pour toute nouvelle construction.
-------------------------	--

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article UL8 : Desserte par les voies publiques ou privées

<p>Conditions de desserte des terrains</p>	<p>Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).</p>
--	--

Article UL9 : Desserte par les réseaux

<p>Réseau d'eau potable</p>	<p>Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.</p>
<p>Réseau d'eaux usées</p>	<p>Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>En l'absence d'ouvrage collectif de rétention le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Il pourra lui être exigé un calcul hydraulique.</p> <p>En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau hydraulique ou collecteur, et sous réserve d'une autorisation de la commune. L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire (ou le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel doit faire l'objet d'un arrêté municipal de rejet).</p>
<p>Autres réseaux</p>	<p>Les lignes de transport et de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication et de fluides divers doivent être enterrées</p>

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone N, ou zone Naturelle et forestière, comprend les secteurs de la commune, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels.

Cette zone a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels, il s'agit de limiter fortement la constructibilité.

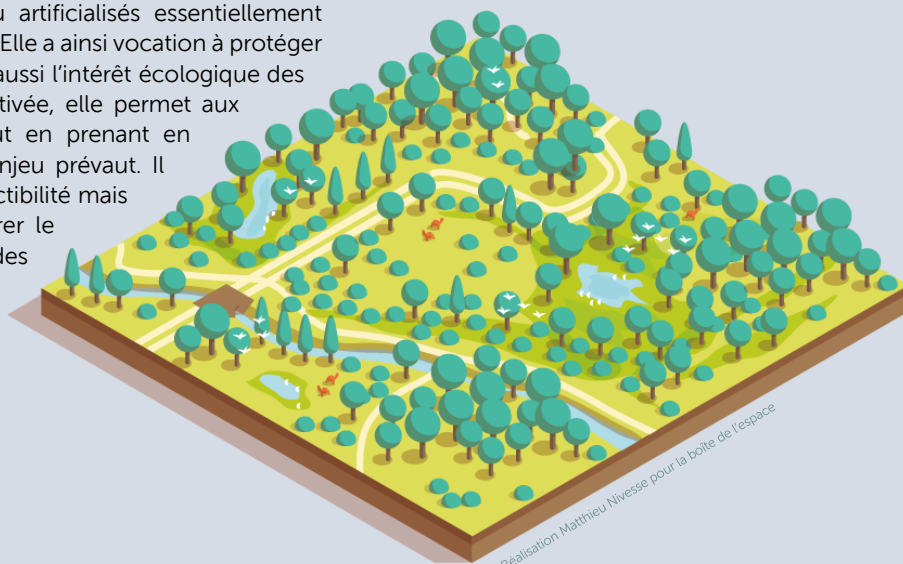
La zone N est constituée de **4 secteurs (N, Nh, NI et Nlt)** dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

N

Définition (extrait du rapport de présentation)

La **zone N** correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Elle a ainsi vocation à protéger la qualité de ces sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Parfois exploitée ou cultivée, elle permet aux activités agricoles de se pérenniser, tout en prenant en compte l'environnement naturel dont l'enjeu prévaut. Il s'agit ainsi de limiter fortement la constructibilité mais il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension des constructions existantes.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

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

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article N1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées :	Sans objet
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	<p>Sont autorisées les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation et l'ensemble de ses sous-destinations, dès lors qu'il s'agit uniquement de l'évolution des constructions existantes qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne créent pas de nouveaux logements ; - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et l'ensemble de ses sous-destinations, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article N2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les destinations et sous-destinations <u>non mentionnées à l'article précédent</u>.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée. <p>Sont notamment autorisés sous réserve d'assurer la préservation du caractère naturel et paysager les occupations et utilisation du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations démontables liées et nécessaires à l'activité ludiques, récréatives et sportives sans création de superficie de plancher sont autorisées. - Les équipements sanitaires et les installations nécessaires à la défense à incendie, à l'alimentation et à la distribution d'eau potable et celles nécessaires au réseau d'électricité.
Changement de destination des bâtiments identifiés :	Sans objet.
Extension des bâtiments existants :	Les habitations existantes peuvent faire l'objet d'extensions ou annexes accolées dès lors que ces extensions ou annexes accolées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles sont inférieures à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale (à date d'approbation du PLU), dans la limite de 40m ² d'emprise au sol par unité foncière.

Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article N4 : Volumétrie et implantation des constructions :**

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	Les modalités de calcul de la hauteur des constructions, notamment l'identification des points bas et haut est précisée dans les dispositions générales. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres au faitage, sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë en s'alignant sur la hauteur du bâti existant.
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	<p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.</p> <p>Clôtures :</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.</p> <p>Toutes les clôtures en module préfabriqués ainsi que les clôtures en parpaings recouverts d'un enduit sont interdites.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur. Seules seront autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les haies vives comprenant des essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage souple. (Type grillage à moutons) - les clôtures en bois dès lors qu'elles suivent la pente naturelle du terrain. <p>Les clôtures sur voie (ou domaine public et limite de chemin), seules seront autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage souple, d'une hauteur de 1,50 mètre maximum. (Type grillage à moutons).
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article N6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Sans objet
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	D'une manière générale dans l'ensemble de la zone, les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet
---	------------

Article N7 : Stationnement

Destinations autorisées	Sans objet
-------------------------	------------

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article N8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	<p>Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.</p>
-------------------------------------	--

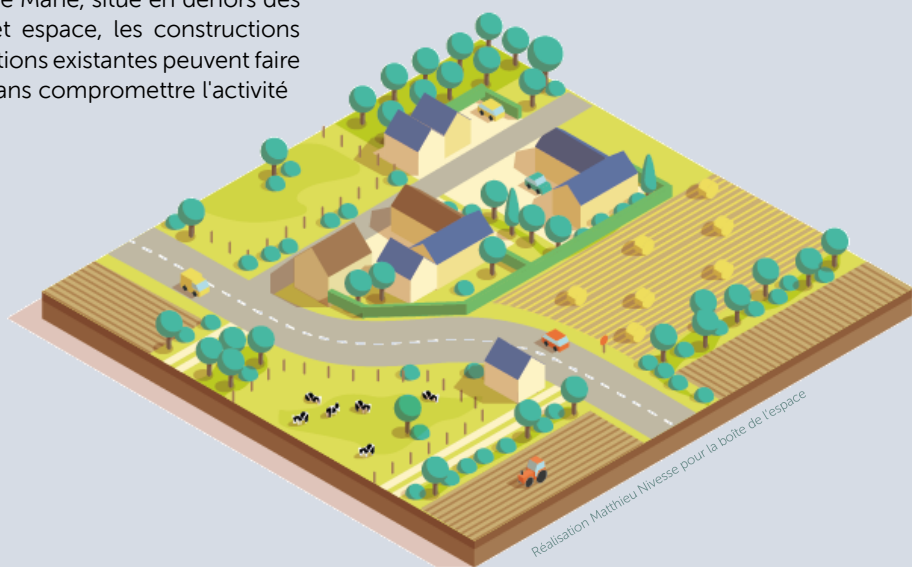
Article N9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la réglementation en vigueur.
Réseau d'eaux usées	<p>En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.</p> <p>Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.</p>
Autres réseaux	<p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissements, eau potable, électricité, télécommunications, gaz...).</p> <p>En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.</p>

Nh

Définition (extrait du rapport de présentation)

La **zone Nh** correspond au hameau de la Ville Mahé, situé en dehors des Espaces Proches du Rivage. Au sein de cet espace, les constructions neuves ne sont pas autorisées mais les habitations existantes peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes accolées sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

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

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Nh1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées :	Sans objet
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	<p>Sont autorisées les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation et l'ensemble de ses sous-destinations, dès lors qu'il s'agit uniquement de l'évolution des constructions existantes qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne créent pas de nouveaux logements ; ; - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et l'ensemble de ses sous-destinations, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article Nh2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les destinations et sous-destinations <u>non mentionnées à l'article précédent</u>.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...); - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...); - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination des bâtiments identifiés :	Sans objet.
Extension des bâtiments existants :	Les habitations existantes peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes accolées dès lors que ces extensions et annexes accolées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles sont inférieures à 50m ² d'emprise au sol (hors surface du bâtiment existant avant la date d'approbation du PLU).

Article Nh3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Nh4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres au faitage et 7m à l'égout de toit, sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë en s'alignant sur la hauteur du bâti existant.
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article Nh5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	<p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.</p> <p>Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région.</p> <p>Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.</p> <p>Clôtures :</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.</p> <p>Toutes les clôtures en module préfabriqués sont interdites.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur. - seront de préférence de nature végétale, constituées d'essences locales. <p>Les clôtures sur voie ; seuls seront autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage souple, d'une hauteur de 1,50 mètre maximum. (Type grillage à moutons).
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article Nh6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Sans objet
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Sans objet
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article Nh7 : Stationnement

Destinations autorisées

Sans objet

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article Nh8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

Article Nh9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la réglementation en vigueur.

Réseau d'eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

Autres réseaux

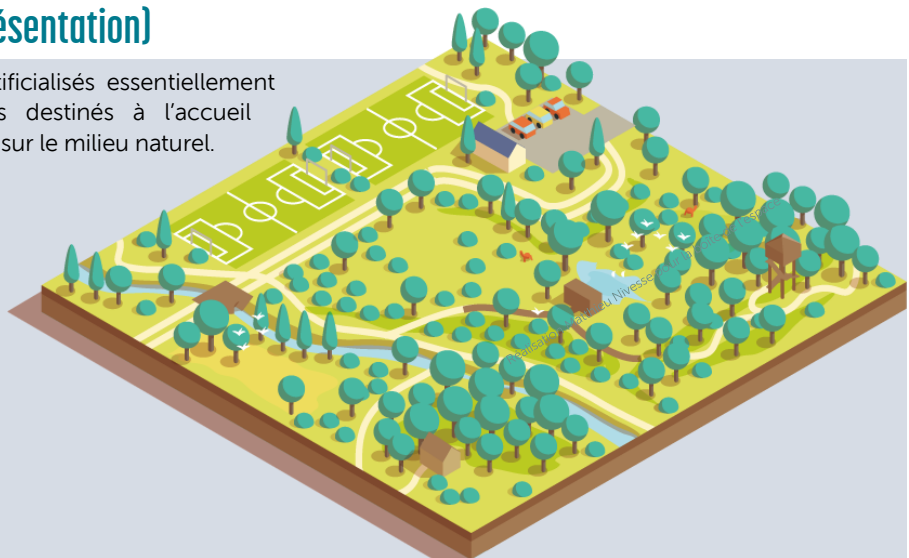
Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissements, eau potable, électricité, télécommunications, gaz...).

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

NI

Définition (extrait du rapport de présentation)

La **zone NI** correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers destinés à l'accueil d'installations de loisirs ayant un faible impact sur le milieu naturel.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

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

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article N11 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées :	Sans objet
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	<p>Sont autorisées les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Équipements sportifs, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Autres équipements recevant du public, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>Sont également permises les infrastructures et installations associées aux équipements sportifs, à l'ouverture au public et à la valorisation du secteur.</p>

Article N12 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les destinations et sous-destinations <u>non mentionnées à l'article précédent</u>.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...); - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...); - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination des bâtiments identifiés :	Sans objet
Extension des bâtiments existants :	Sans objet.

Article N13 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N14 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne pourra excéder 100m ² d'emprise au sol.
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7m au faitage.
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article N15 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Sans objet
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article N16 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Sans objet
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Sans objet
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article N17 : Stationnement

Destinations autorisées	Sans objet
-------------------------	------------

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article N18 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	<p>Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.</p>
-------------------------------------	--

	<p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.</p>
--	---

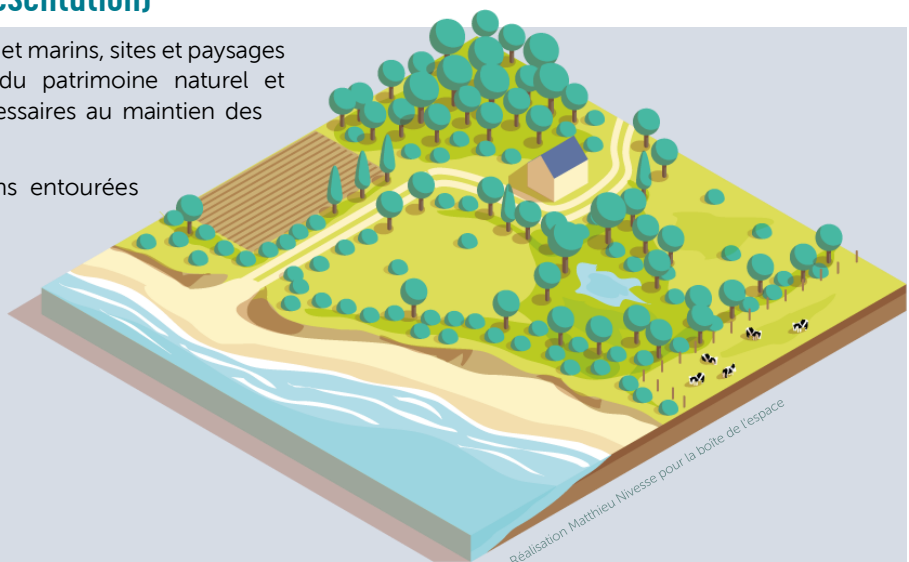
Article N19 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la réglementation en vigueur.
Réseau d'eaux usées	<p>En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.</p> <p>Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.</p>
Autres réseaux	<p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissements, eau potable, électricité, télécommunications, gaz...).</p> <p>En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.</p>

Définition (extrait du rapport de présentation)

La **zone Nlt** correspond aux espaces terrestres et marins, sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

La zone Nlt inclut également les habitations entourées d'espaces remarquables.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

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

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Nlt1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées :	Sans objet
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	<p>Dans le domaine public maritime, sont autorisés les seuls usages conformes à la vocation du domaine public maritime naturel.</p> <p>En dehors du domaine public maritime, sont autorisées, sous condition de respecter les règles édictées à l'article 2, les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation et l'ensemble de ses sous-destinations, dès lors qu'il s'agit uniquement de l'évolution des constructions existantes qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et l'ensemble de ses sous-destinations, dès lors qu'il s'agit uniquement de l'évolution des constructions existantes et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne créent pas de nouveaux logements. - Les constructions, installations et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public du site

Article Nlt2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les destinations et sous-destinations <u>non mentionnées à l'article précédent</u>.</p> <p>En dehors des extensions des habitations dont la règle est précisée ci-après, sont uniquement autorisées les activités, les usages et affectations des sols suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conformément à l'article L121-4 du code de l'urbanisme, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ; - Conformément à l'article L121-25 du code de l'urbanisme, l'atterrissage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques et de communications électroniques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. - Conformément à l'article L121-26 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces dits "remarquables" ; - Conformément aux articles L121-4 à 6 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à condition de correspondre à une des catégories suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Installations et constructions strictement nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale ou à la sécurité civile - Installations, constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative - Par ailleurs, conformément à l'article R121-5 du code de l'urbanisme, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, mais aussi pour les aménagements, réfections et extensions prévus ci-après, qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel : <ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables
---	---

	<p>et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ; - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; - À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 50 m² ; - à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 50 m². - Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.
Changement de destination des bâtiments identifiés :	Sans objet
Extension des bâtiments existants :	Les habitations existantes peuvent faire l'objet d'extensions ou annexes accolées dès lors que ces extensions ou annexes accolées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles sont inférieures à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale (à date d'approbation du PLU), dans la limite de 40m ² d'emprise au sol.

Article Nlt3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Nlt4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	<p>Les modalités de calcul de la hauteur des constructions, notamment l'identification des points bas et haut est précisée dans les dispositions générales.</p> <p>La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres au faitage, sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë en s'alignant sur la hauteur du bâti existant.</p>
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article Nlt5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

<p>Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</p>	<p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.</p> <p>Toutes les clôtures en module préfabriqués ainsi que les clôtures en parpaings recouverts d'un enduit sont interdites.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur. Seules seront autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les haies vives comprenant des essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage. (Type grillage à moutons) - les clôtures en bois dès lors qu'elles suivent la pente naturelle du terrain. <p>Les clôtures sur voie (ou domaine public et limite de chemin), seuls seront autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage (Type grillage à moutons), d'une hauteur de 1,50 mètre maximum.
<p>Performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Sans objet</p>

Article Nlt6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

<p>Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</p>	<p>Sans objet</p>

Article Nlt7 : Stationnement

<p>Destinations autorisées</p>	<p>Sans objet</p>
--------------------------------	-------------------

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article Nlt8 : Desserte par les voies publiques ou privées

<p>Conditions de desserte des terrains</p>	<p>Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p>
--	--

	Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.
--	--

Article Nlt9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la réglementation en vigueur.
Réseau d'eaux usées	<p>En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.</p> <p>Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.</p>
Autres réseaux	<p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissements, eau potable, électricité, télécommunications, gaz...).</p> <p>En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.</p>

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

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

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole. Elle se caractérise par la présence de terrains cultivés et pâturés ou pouvant potentiellement l'être et de bâtiments et installations agricoles.

Cette zone a vocation à :

- préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques des terres agricoles ;
- permettre une évolution des activités et des structures agricoles présentes ;
- permettre d'éventuelles installation de nouveaux sièges d'exploitations agricoles dans un environnement adapté.

La zone Agricole est constituée de **1 secteur (A)** dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

A

Définition (extrait du rapport de présentation)























La **zone A** couvre les espaces dont le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a ainsi vocation à favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire tout en préservant les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité de ces espaces.

Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU, quoique situées au sein d'une zone agricole, peuvent évoluer dans les conditions du règlement.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

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

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article A1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	Sans objet.
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	<p>Est autorisée la destination suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole et forestière et toutes ses sous-destinations, sous les conditions suivantes : <p>Dans les Espaces Proches du Rivage, identifiés au règlement graphique, la construction de nouveaux bâtiments est interdite.</p> <p>En dehors des espaces proches du rivage, les bâtiments agricoles doivent être situés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en continuité des secteurs d'agglomération ou de village ; - Soit en discontinuité s'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Article A2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les sous-destinations <u>non mentionnées à l'article précédent</u>.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...), les résidences démontables (yourtes...) ; - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...), les résidences démontables (yourtes...) ; - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination des bâtiments identifiés	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle	Sans objet.
Mixité sociale	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Sans objet.
Hauteur des constructions	Les modalités de calcul de la hauteur des constructions, notamment l'identification des points bas et haut est précisée dans les dispositions générales. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres au faitage. Pour les serres, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres.
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	<p>Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation adaptée à la pente naturelle du terrain sur lequel il est implanté et un aspect permettant une insertion cohérente dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.</p> <p>Clôtures :</p> <p>Seules sont autorisées les clôtures nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole existante ou à des jardins dits « familiaux ».</p> <p>Ces clôtures doivent être de style simple, en harmonie avec le paysage environnant.</p> <p>Seules seront autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les haies bocagères, avec ou sans talus. - les barrières en bois dès lors qu'elles suivent la pente naturelle du terrain. <p>Les clôtures en limite des zones d'habitat ne pourront dépasser deux mètres de hauteur.</p>
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Sans objet
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Sans objet
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article A7 : Stationnement

Destinations autorisées	Sans objet
-------------------------	------------

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article A8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	<p>Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.</p>
-------------------------------------	--

Article A9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	<p>Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la réglementation en vigueur.</p>
Réseau d'eaux usées	<p>En l'absence de réseau collectif d'assainissement à proximité, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.</p> <p>Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.</p>
Autres réseaux	<p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissements, eau potable, électricité, télécommunications, gaz...).</p> <p>En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent</p>

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

La zone AU, ou zone « à urbaniser », comprend les secteurs de la commune ayant vocation à être ouverts à l'urbanisation et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone A Urbaniser est constituée de **3 secteurs (AUe, AUs et AUI)** dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement. A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

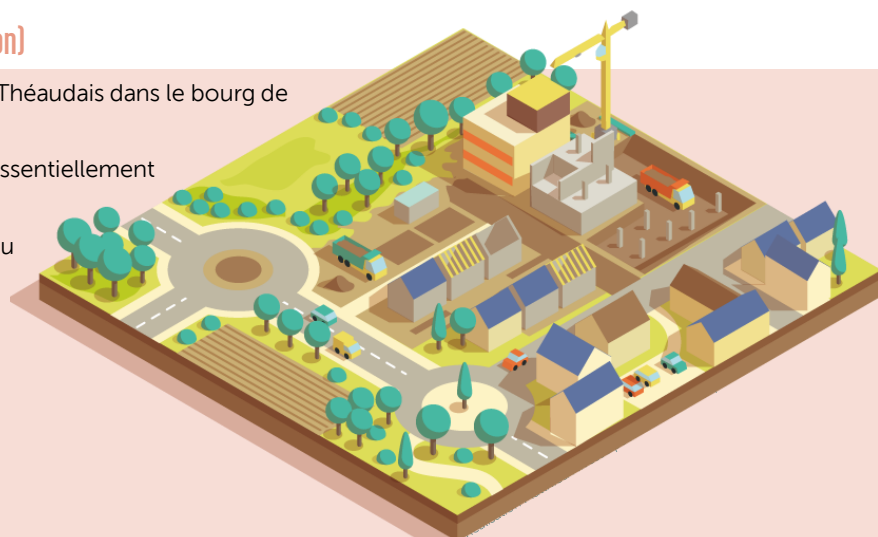
AUe

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur AUE correspond au secteur dit de la Théaudais dans le bourg de la Richardais.
























Ce secteur a vocation à assurer une fonction essentiellement résidentielle.

Ce secteur a vocation à permettre la poursuite du développement de l'agglomération, en accueillant de l'habitat diversifié.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

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

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article AUE1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	<p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement - Hébergement - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public - Bureau.
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Sans objet.

Article AUE2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article AUE3 : Mixité fonctionnelle et sociale

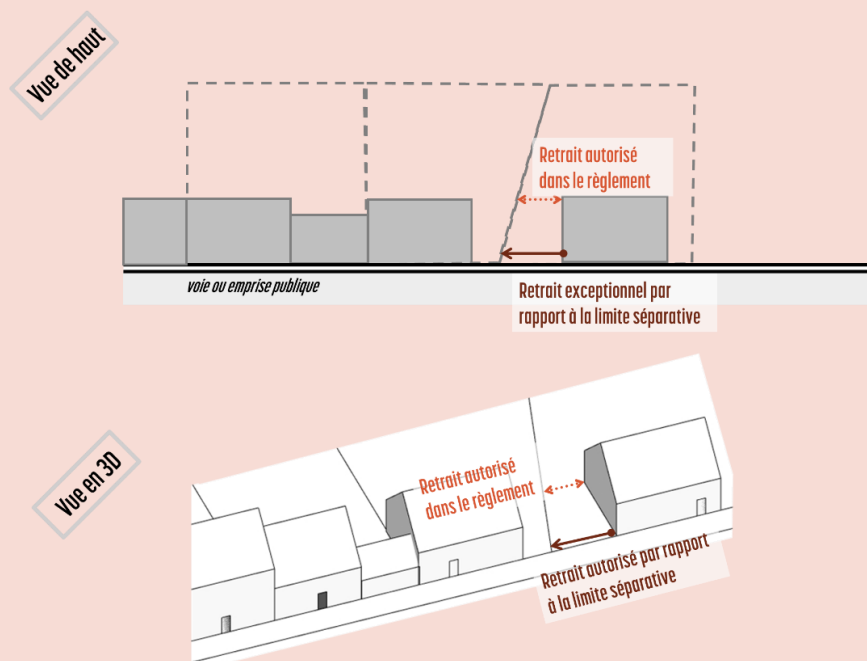
Mixité sociale	<p>Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat, dont les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire.</p> <p>Pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m² ou plus de surface de plancher, 30% au moins du programme est affecté à des logements dits « sociaux ». Le nombre de logements dits « sociaux » à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.</p> <p>Par ailleurs, les constructions et opérations doivent respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.</p>
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUE4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Sans objet.
Hauteur des constructions	<p>Les modalités de calcul de la hauteur des constructions, notamment l'identification des points bas et haut est précisée dans les dispositions générales.</p> <p>La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres au faitage et 7m à l'égout de toit, sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë en s'alignant sur la hauteur du bâti existant.</p> <p>Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).</p>
Implantation par rapport à l'alignement	<p>Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une distance minimale de 3m sauf disposition contraire inscrite au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>Une autre implantation est possible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas spécifique des constructions implantées avec un retrait de 3m ou plus avec des balcons, c'est le corps principal du bâtiment qui est retenu pour le recul et non la surface projetée au sol. - Dans le cas des constructions ayant plusieurs limites de parcelle sur voie ou emprise publique, au moins une limite devra respecter les règles d'implantation, les autres limites pouvant s'y soustraire. - Dans le cas des constructions ayant une ou plusieurs limites sur voie ou emprise publique en courbe (concave ou convexe) ou non rectiligne, la règle devra être respectée sur au moins un point tangent à la courbe. - Dans le cas des parcelles dont une limite sur voie ou emprise publique est composée d'un mur existant (en totalité ou partie), il est possible de déroger à la règle d'implantation pour s'implanter directement derrière ce mur (soit un retrait par rapport à l'alignement égal à l'épaisseur du mur). - Pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci. <p>Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problèmes de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.</p> <p>Concernant les annexes, d'autres implantations sont possibles.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions doivent être édifiées en limite séparative (implantation en ordre continu ou semi-continu) et/ou à 3m minimum des limites séparatives.</p> <p>Une autre implantation est possible dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, constructions groupées...) ou lorsque les limites séparatives ne sont pas perpendiculaires à l'emprise publique.</p>

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES : cas particuliers



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissements, eau potable, électricité, télécommunications, gaz...).

Article AUE5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels locaux. La couleur blanche sera autorisée uniquement en remplacement d'une menuiserie blanche ou dans le cas d'une nouvelle ouverture devant s'harmoniser avec l'existant.

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.

Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Toutes les clôtures en module préfabriqués sont interdites.

Les clôtures en limites séparatives :

- ne devront pas dépasser 2,00 mètres de hauteur.
- seront de préférence de nature végétale, constituées d'essences locales.

Les clôtures sur voie ; seuls seront autorisés :

- les soubassements maçonnés de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, avec possibilité d'un accompagnement végétal et/ou d'une grille ou de lames de bois d'une hauteur maximum totale de 2,00 mètres,

- les murs de pierres,

- les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage souple, d'une hauteur de 2,00 mètres maximum. Dans ce dernier cas, le grillage sera implanté entre la limite de propriété et la haie.

Performances énergétiques et environnementales	Sans objet
--	------------

Article AUE6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	<p>Les haies bordant les voies, ainsi que celles existantes en limites séparatives doivent être conservées et entretenues. En cas d'élargissement d'une voie, elles doivent être reconstituées au nouvel alignement.</p> <p>Il devra être réalisé un minimum de 40% d'espaces verts ou non imperméabilisés pour les parcelles de 300m² minimum et 20% pour les autres parcelles.</p>
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	<p>Les essences locales sont privilégiées.</p> <p>Aucune espèce figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne, établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, ne doit figurer dans les nouvelles plantations.</p> <p>Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, il sera prévu un minimum de 10% d'espaces communs aménagés en espaces verts de qualité.</p>
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article AUE7 : Stationnement

Logements	<p>Il est demandé 1 place de stationnement voiture a minima par logement de moins de 45m² de surface de plancher ou 2 places de stationnement minimum pour les autres logements sauf pour les logements dit « sociaux » où une seule place est demandée par logement.</p> <p>Pour les opérations d'ensemble ou logements intermédiaires et collectifs, 1 place visiteur doit également être prévue tous les 4 logements, sauf pour les logements dit « sociaux ».</p> <p>L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.</p> <p>Les opérations de plus de 10 logements doivent prévoir un local clos adapté au stationnement des vélos.</p>
Autres destinations	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Des stationnements vélos doivent être prévus pour toute nouvelle construction.</p>

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article AUE8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	<p>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.</p> <p>Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).</p>
-------------------------------------	--

Article AUE9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
Réseau d'eaux usées	<p>Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées.</p> <p>Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et est subordonné à un traitement approprié.</p> <p>L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.</p>
Autres réseaux	Les lignes de transport et de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication et de fluides divers doivent être enterrées

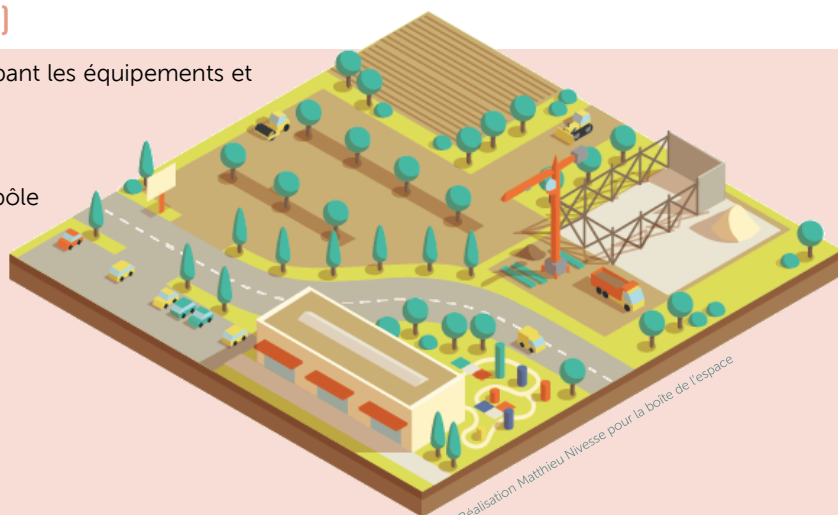
AUL

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur AUL** correspond à un secteur regroupant les équipements et activités à vocation de sports et de loisirs.

Ce secteur a vocation à :

- maintenir et conforter ce pôle d'équipements en place ;
- permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de tels équipements.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

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

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article AUL1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	<p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restauration - Cinéma - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	<p>Sous réserve d'être nécessaires et compatibles avec les équipements présents sur le ou à proximité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - Centre de congrès et d'exposition.

Article AUL2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article AUL3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUL4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	<p>Les modalités de calcul de la hauteur des constructions, notamment l'identification des points bas et haut est précisée dans les dispositions générales.</p> <p>La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 12 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel pris au centre de l'emprise de la construction.</p> <p>De plus, la hauteur des bâtiments disposant d'une toiture à pente(s) ne pourra excéder 15 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel pris au centre de l'emprise de la construction.</p>
Implantation par rapport à l'alignement	<p>Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.</p> <p>Cependant, dans cette marge de recul de 5 mètres, pourront être implantés des bâtiments techniques de faible emprise tels que poste transformateur, etc.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.</p> <p>Sur les unités foncières de faibles largeurs, la construction en limite séparative peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.</p>

Article AUL5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	<p>La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales¹ et éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.</p> <p>Les façades devront présenter une unité architecturale et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition.</p> <p>Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. La couleur blanche sera autorisée uniquement en remplacement d'une menuiserie blanche ou dans le cas d'une nouvelle ouverture devant s'harmoniser avec l'existant. Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.</p> <p>Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux.</p>
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article AUL6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	50% des surfaces non bâties doivent être perméables.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, il sera prévu un minimum de 10% d'espaces communs aménagés en espaces verts de qualité.
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article AUL7 : Stationnement

Destinations autorisées	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.</p> <p>Des stationnements vélos doivent être prévus pour toute nouvelle construction.</p>
-------------------------	--

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article AUL8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

Article AUL9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Réseau d'eaux usées

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'ouvrage collectif de rétention le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Il pourra lui être exigé un calcul hydraulique.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau hydraulique ou collecteur, et sous réserve d'une autorisation de la commune. L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire (ou le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel doit faire l'objet d'un arrêté municipal de rejet).

Autres réseaux

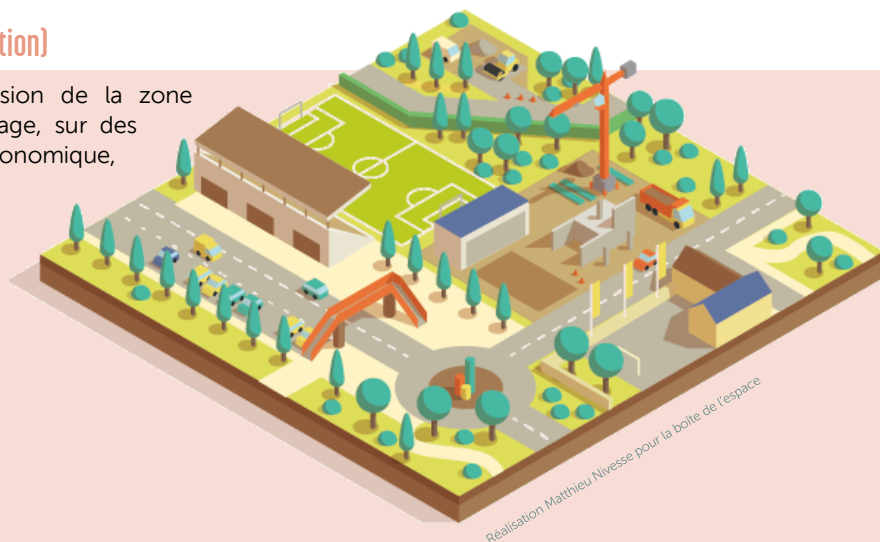
Les lignes de transport et de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication et de fluides divers doivent être enterrées

AUs

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur AUs correspond à une extension de la zone économique et d'équipements de l'Hermitage, sur des terrains non bâtis mais ayant déjà un usage économique, en frange du boisement de la Motte.

Ce secteur a vocation à renforcer la vocation d'équipements du lieu, potentiellement en lien avec le collège.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

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

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article AUS1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	<p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Sans objet.

Article AUS2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article AUS3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUS4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	Sans objet.
Hauteur des constructions	Sans objet.
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article AUS5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article AUS6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sans objet

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les essences locales sont privilégiées.

Aucune espèce figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne, établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, ne doit figurer dans les nouvelles plantations.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, il sera prévu un minimum de 10% d'espaces communs aménagés en espaces verts de qualité.

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sans objet

Article AUS7 : Stationnement

Toutes destinations

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

Des stationnements vélos doivent être prévus pour toute nouvelle construction.

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article AUS8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

Article AUS9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Réseau d'eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées.

	<p>Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et est subordonné à un traitement approprié.</p> <p>L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.</p>
Autres réseaux	<p>Les lignes de transport et de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication et de fluides divers doivent être enterrées</p>