

PLAN LOCAL D'URBANISME

Chauvé (44)



3. RÈGLEMENT

Règlement écrit

Arrêt : 01/07/2025

Enquête publique du 13 octobre 2025 au
14 novembre 2025

Approbation : 03/03/2026

LA
BOITE
DE
L'ESPACE

URBANISTES ASSOCIÉS

SOMMAIRE

Préambule.....	6
Mode d'emploi	7
Champ d'application de la règle d'urbanisme	9
Organisation du règlement du PLU.....	9
Division du territoire en zones.....	10
Définitions.....	13
Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone)	22
Dispositions générales du règlement	24
Mixité fonctionnelle et sociale.....	30
Clôtures.....	30
Toiture	34
Stationnement.....	35
Desserte par les voies publiques ou privées	37
Desserte par les réseaux.....	38
Règles alternatives pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics »	42
Linéaires commerciaux.....	43
Marges de recul le long des routes départementales.....	43
Identification des secteurs inondables.....	45
Emplacements réservés	47
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	48
Liaison douce à préserver ou à créer.....	48
Patrimoine.....	48
Petit patrimoine à protéger.....	50
Trame verte et bleue :	51
Cours d'eau et berges à protéger.....	51
Zone humide à préserver.....	52
Boisements à préserver	52
Haie ou alignement d'arbres à protéger pour sa valeur écologique et/ou paysagère.....	53
Arbres remarquables.....	54
Dispositions applicables à la zone urbaine	55
Dispositions applicables au secteur UA	57
Dispositions applicables au secteur UM	65
Dispositions applicables au secteur UB	74
Dispositions applicables au secteur UE	82
Dispositions applicables au secteur UL.....	87
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	91
Dispositions applicables au secteur 1AUb	93
Dispositions applicables au secteur 1AUm.....	101

Dispositions applicables à la zone agricole	107
Dispositions applicables au secteur A	109
Dispositions applicables au secteur AN	118
Dispositions applicables au secteur AL	127
Dispositions applicables au secteur AE	132
Dispositions applicables à la zone naturelle	137
Dispositions applicables au secteur N	139
Dispositions applicables au secteur NL	144
Dispositions applicables au secteur NC	149
Dispositions applicables au secteur NE	154
ANNEXES	158
Annexe 1 : Destinations et sous-destinations	159
Annexe 2 : Changement de destination	166
Annexe 3 : Liste des essences et végétaux préconisés	197
Annexe 4 : Liste des plantes invasives en Loire-Atlantique	199
Annexe 5 Règle du Plan de Gestion des Risques Inondation) du bassin Loire Bretagne 2022-2027	207

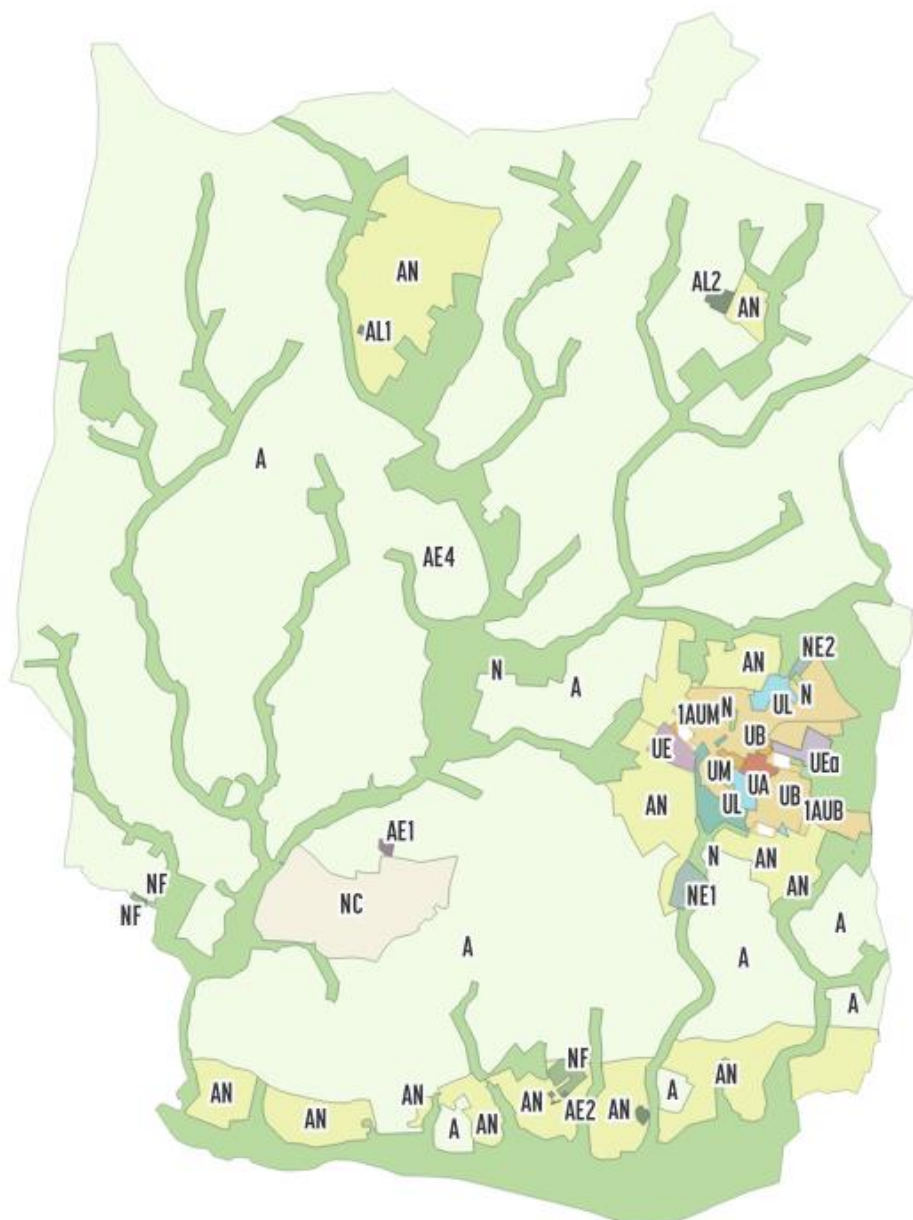
1

Préambule

Mode d'emploi

Comment savoir ce qui est applicable ?

Pour savoir quelles sont les règles applicables sur un secteur :	
ZONAGE	1/ faire un état des lieux réglementaire sur le document graphique > localiser la ou les parcelles concernées sur le document graphique (pièce n°3 du PLU) 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 (Boisements protégés, cours d'eau, emplacement réservé, etc.) sous forme de trames, de lignes ou points. - la présence éventuelle d'un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°5 du PLU).
REGLEMENT	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 générales, - Les dispositions applicables à la zone correspondante
OAP	3/ consulter la ou les OAP Le cas échéant, doivent également être consultées, les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation, pièce n°5 du PLU) correspondant au secteur dans lequel s'inscrit le terrain. Les OAP thématiques s'appliquent sur l'ensemble du territoire et doivent être systématiquement consultées.
ANNEXES	4/ consulter les Annexes D'autres plans figurent dans les Annexes du dossier de PLU (pièce n°4) et peuvent avoir des effets sur la ou les unités foncières concernée(s) : - le plan et la liste des servitudes afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles (liées aux risques, protections, reculs...). - les autres annexes (sanitaires, informations diverses...) pour vérifier si la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.



Carte des zones (règlement graphique simplifié)

Le règlement est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Il s'applique (article L152-1 CU) aux aménagements, constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme),
- aux clôtures, plantations et aménagements des abords,
- aux affouillement et exhaussements.

Champ d'application de la règle d'urbanisme

Les règles édictées par le PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme aux règlements écrits et graphiques du PLU ainsi qu'aux autres règlements (PPRL, zonage des eaux pluviales urbaines...) .

Lorsqu'un terrain est intégré dans le périmètre d'une OAP, tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent, en outre, être compatibles avec le contenu de la ou des OAP applicables.

Le contrôle de la conformité des demandes d'autorisation d'urbanisme au règlement du PLU et de leur compatibilité avec les OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Organisation du règlement du PLU

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Chauvé est composé des documents suivants :

- un **règlement graphique** sur lequel sont reportés la délimitation des zones et des secteurs et les prescriptions associées.
- un **règlement littéral** qui comporte :
 - Des **dispositions générales**, lesquelles précisent les termes et les définitions, qui présentent les règles des prescriptions (zones humides, protection du patrimoine, secteurs de projets...) ou encore qui expliquent de grands principes d'aménagement à prendre en compte (destinations, stationnement...)
 - Des **règles spécifiques à chacune des zones**, qui précisent ce que l'on peut y faire.

Il comprend en annexe des documents synthétiques qui complètent la lecture des règles.

Division du territoire en zones

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), naturelles (N), agricoles (A) et à urbaniser (AU). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les zones Urbaines (U)

Secteur UA : La centralité

Centralité de Chauvé. Elle cumule des fonctions d'habitat, de commerce et d'activités de services, d'économies variées et d'équipements collectifs compatibles avec ces espaces denses.

Secteur UM : Espace urbain mixte

Secteur mixte accueillant à la fois de l'habitat et des activités compatibles. Il a un rôle de faubourg, entre la centralité et le secteur résidentiel.

Secteur UB : Espace aggloméré résidentiel

Tissu aggloméré essentiellement pavillonnaire, à vocation principale d'habitat.

Secteur UE : Espace dédié aux activités économiques

Espace à vocation économique. Il s'agit à la fois d'espaces urbanisés à vocation d'activités industrielles ou artisanales.

Il comprend **un sous-secteur : UEa** qui concerne l'espace industriel de la brioche Buton dans le bourg.

Secteur UL : Pôle d'équipements

Équipements, activités et installations d'intérêt collectif (équipements administratifs ou de services, sociaux, culturels, scolaires, périscolaires, sportifs et de loisirs...) susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les zones A Urbaniser (AU)

Secteur 1AUb : Espace à urbaniser à vocation d'habitat

Secteur de développement à vocation principale d'habitat.

Secteur 1AUm : Espace à urbaniser mixte

Secteur de développement ou de renouvellement urbain au sein ou à proximité du tissu aggloméré à vocation mixte, entre habitat et activités compatibles.

Les zones agricoles (A)

Secteur A : Espace agricole

Espaces agricoles, cultivés et habités au sein de l'espace rural et autorisant les constructions et aménagements pour les activités agricoles.

Secteur AN : Espace agricole non artificialisé

Espaces agricoles non artificialisés et destinés à protéger les paysages, la qualité des sols et des composantes naturelles environnantes.

Secteur AL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités isolées (STECAL)

Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour le maintien et le développement d'activités ou de sites spécifiques à l'hébergement, la restauration, les loisirs, le tourisme ou encore en lien avec le médico-social en milieu rural.

Il comprend **des sous-secteurs** :

AL1 : Les écogites La Pierre Le Matz.

AL2 : Le centre médico-social de Terre-Neuve

AL3 : Réception Le marais Héry

Secteur AE : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités isolées (STECAL)

Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour le maintien et le développement d'activités ou de sites spécifiques économiques en milieu rural.

Il comprend **des sous-secteurs**:

AE1 : Avril TP, à la Michelais des marais

AE2 : Bertet, à la Landrie

AE3 : Mécanique TP, à la Landrie

AE4 : Activités de transports à la Joussetière

Les zones naturelles (N)

Secteur N : Espace naturel

Espaces naturels, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Il comprend un **sous-secteur NF** à vocation forestière.

Secteur NL : Espace naturel de loisir

Terrains non artificialisés essentiellement à vocation récréative et de loisirs de plein air ("coulée verte") devant conserver son caractère à dominante naturelle. Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels

Secteur NC : zone de carrière

Espaces d'exploitations de carrières en activité ou d'anciennes carrières.

Secteur NE : Équipements en milieu rural

Espaces partiellement ou totalement artificialisés au sein de la zone naturelle et forestière. Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitées peut accueillir des dépôts maîtrisés, des secteurs de traitement des eaux ou de déchets ou encore des équipements et installations techniques

Il comprend **des sous-secteurs**:

NE1 : Unité de traitement collectif des eaux usées (station d'épuration).

NE2 : Ancienne décharge

Définitions

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

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

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

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 par rapport aux voies et emprises publiques

L'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, correspond à 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 privée ou de la voie.

Aménagement global (ou opération d'ensemble)

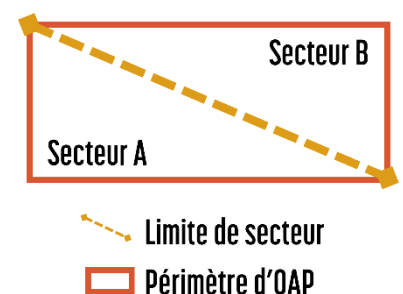
Une opération d'aménagement d'ensemble permet d'éviter l'urbanisation au coup par coup d'un secteur et ainsi en préserver la cohérence globale.

Les zones « urbaines » (U) et « A Urbaniser » (AU) soumises à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent être soumises à opération d'aménagement d'ensemble. Le cas échéant, cela est précisé dans les objectifs ou le programme du document.

Une opération d'aménagement d'ensemble peut être réalisée par tranches ou secteurs identifiés dans l'OAP (voir croquis ci-contre), à défaut d'une opération couvrant la totalité du périmètre de l'OAP sectorielle.

Annexe (Lexique national de l'urbanisme)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle



doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Affouillement du sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis d'aménager (selon les cas) si sa superficie est supérieure ou égale à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres, à l'exception des affouillements nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

Bâtiment (Lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Cabanisation

La cabanisation consiste en l'implantation sans autorisation de constructions ou d'installations diverses occupées épisodiquement ou de façon permanente par l'homme, dans des zones inconstructibles, agricoles ou naturelles.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. Au titre du Code de l'urbanisme, une clôture sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.

Claustra

Un claustra est une paroi ajourée clôturant une baie, formant cloison, etc.

Coefficient de pleine terre

Un espace est considéré comme étant de pleine terre si :

- Cet espace se situe en dehors de l'emprise des constructions existantes ou projetées ;
- Les éventuels aménagements et ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement direct de son sous-sol à la nappe phréatique.
- Les espaces de pleine terre doivent être soit végétalisés en surface, soit laissés à l'état naturel, soit jardinés ou cultivés ;

- Ce sol conserve toutes ses fonctions écologiques.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (canalisations de réseaux ...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

A l'inverse ne peuvent être qualifiés d'espaces de pleine terre :

- Les espaces qui couvrent des locaux souterrains attenants aux constructions (tels que parkings souterrains, caves ...) quelle que soit la profondeur desdits locaux ;
- Les places de stationnement si elles ne sont pas sur terre battue.

Le coefficient de pleine terre s'obtient par le ratio des surfaces de pleine terre sur la surface totale de l'unité foncière.

$$\text{Coeff de pleine terre} = \frac{\text{Surface de pleine terre}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

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

Coefficient de naturalité

Le Coefficient de naturalité décrit la proportion des surfaces favorables à l'infiltration par rapport à la surface totale d'une unité foncière. Ce sont les surfaces qui seront appelées/correspondent aux « surfaces éco-aménagées ».

Quels sont les objectifs recherchés ?

Le Coefficient de naturalité permet de s'assurer de la qualité environnementale de l'ensemble des projets. Il répond à plusieurs enjeux croisés :

- Meilleure infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique,
- Amélioration du micro-climat urbain et lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- Préservation de la biodiversité et restauration des corridors écologiques,
- Amélioration de la qualité du cadre de vie des habitants.

Le coefficient de naturalité donne une obligation de résultat par rapport à un indicateur chiffré. Plus la surface est éco-aménagée, moins elle est imperméabilisée, plus le coefficient de naturalité se rapproche de 1.

Mode de calcul

$$\text{Coeff de naturalité} = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

Surface éco-aménagée = Somme des surfaces favorables à la naturalité de l'unité foncière, pondérées par un ratio qui tient compte de la diversité des qualités environnementales, dont l'infiltration des eaux pluviales.

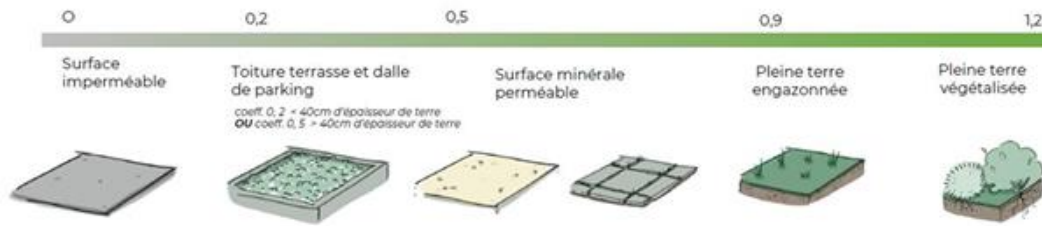


Figure 1 : Pondérations par type de sol pour le calcul du coefficient de naturalité

Construction (Lexique national de l'urbanisme)

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

Construction existante (Lexique national de l'urbanisme)

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

Changement de destination

Le changement de destination ou sous-destination consiste à donner à une construction existante une destination différente de celle qu'elle avait jusqu'alors (voir détail des destinations et sous-destinations ci-après et en annexe du règlement).

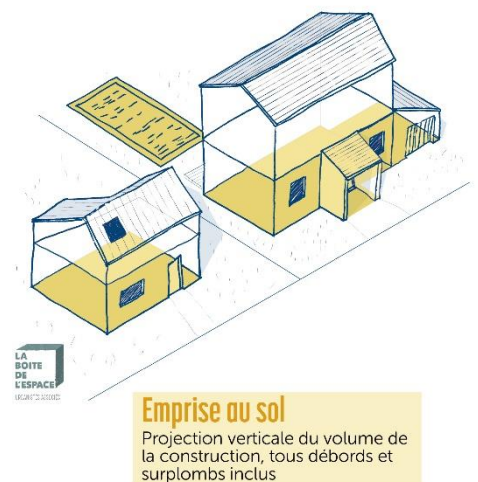
Eaux résiduaires

Les eaux résiduaires sont des eaux usées ou des matières rejetées lors d'activités industrielles ou domestiques, contenant des déchets et des polluants.

Emprise au sol (Lexique national de l'urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises (Auvent vitré protégeant un quai de gare, une porte d'entrée, un perron, une devanture de magasin, etc) sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (construction en saillie sur le plan d'un mur, portant en principe sur des corbeaux ou des consoles.).

Les piscines, par exemple, génèrent de l'emprise au sol. (Cf. schéma ci-contre).



Espace imperméabilisé

Un espace imperméabilisé est une surface sur laquelle les eaux de pluie ruissellent et ne s'infiltrent pas dans le sol. Il s'agit des surfaces bâties et des surfaces couvertes par des matériaux étanches, tels que les enrobés ou dallages.

Exhaussement du sol

Un exhaussement de sol est un travail de remblaiement de terrain. Il doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis d'aménager (selon les cas) si sa superficie est supérieure ou égal à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

Extension (Lexique national de l'urbanisme)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (exemple : un garage accolé à une construction sans porte intérieure vers la maison est une annexe).

Façade (Lexique national de l'urbanisme)

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

Le nu des façades est un plan vertical qui accepte des modénatures, des retraits ou des saillies qui en rythment la composition. Il se définit par le plan vertical de façade compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition. Il est possible d'avoir plusieurs façades dans le cas de décrochés.

Fossé

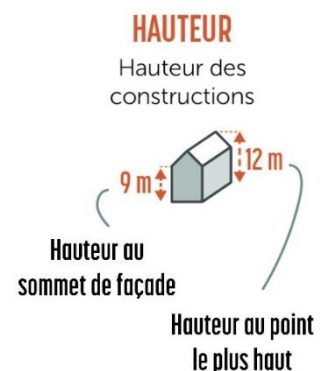
Les fossés sont des structures linéaires initialement creusées pour drainer, collecter ou faire circuler des eaux. Les terres d'excavation rejetées sur les côtés forment les berges.

Habitation Légères de Loisirs (article R.111-37 du Code de l'urbanisme)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

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



Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hauteur au sommet de la façade : Afin d'encadrer plus finement les gabarits des constructions, le règlement définit de manière complémentaire à la hauteur au point le plus haut, une hauteur au sommet de la façade. Celle-ci correspond à la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou sommet de la saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente).

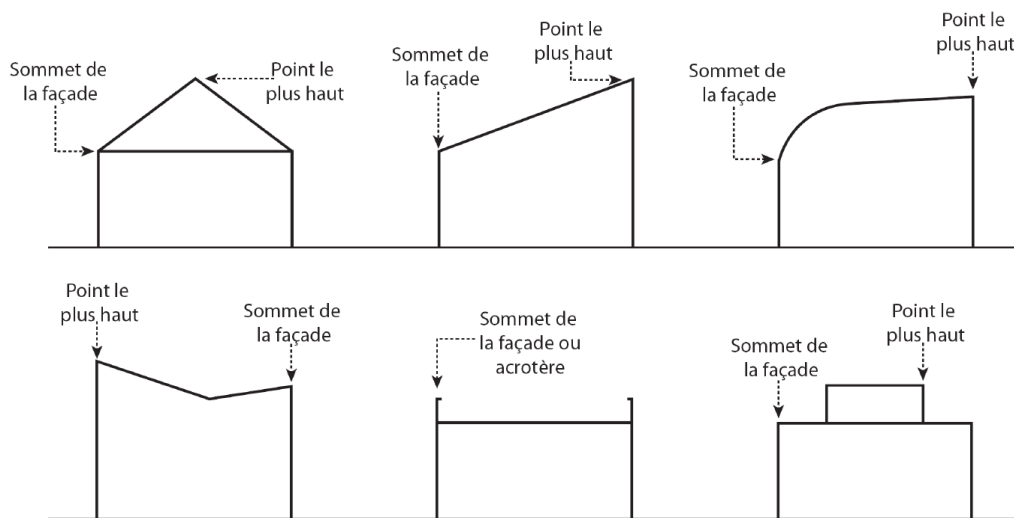


Schéma de représentation des hauteurs et typologies d'architectures.

Liaisons douces

Axes de circulation aménagés pour les déplacements en modes actifs (piétons, cyclistes, etc.), offrant des parcours sécurisés pour les déplacements quotidiens, les loisirs et les activités sportives.

Limites séparatives (Lexique national de l'urbanisme)

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

Local accessoire (Lexique national de l'urbanisme)

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

Noüe

Une noüe, en hydrologie, est un fossé herbeux, d'origine naturelle ou aménagé par l'homme, qui remplit un rôle de zone-tampon pour les eaux de ruissellement.

Ouvrage du Réseau Public de Transport d'Electricité

Il s'agit des infrastructures électriques à haute et très haute tension développées, exploitées et maintenues par l'opérateur RTE. Elles relèvent pour l'application du présent règlement de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et sont considérées comme n'étant pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ces ouvrages sont donc autorisés dans l'ensemble des zones du règlement.

Résidences Mobiles de Loisirs (article R.111-41 du Code de l'urbanisme)

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la route interdit de faire circuler.

Retrait des constructions

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

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

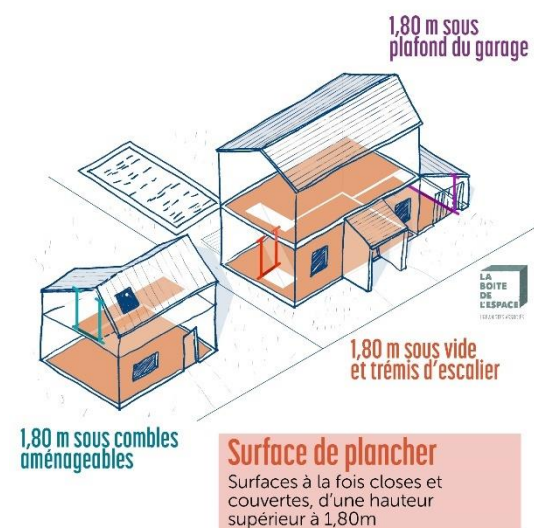
Le retrait se calcule à partir du nu des façades par rapport à la voie et emprise publique ou privée et en tout point de la construction par rapport aux limites séparatives.

Ruine

Dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :



- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques, les voies et les autres propriétés contigües.

Unité foncière

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

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

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

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

Les chemins d'exploitations, les espaces communs de lotissements et de ZAC, les parkings... sont à traiter comme des limites séparatives, notamment lorsque l'accès se fait sur une voie publique ou privée et/ou emprise publique.

Volumes (principal et secondaire)

On entend par « volume principal » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural accolé, celui qui a la hauteur la plus élevée.

On entend par « volume secondaire », toute construction accolée au volume principal et ayant une hauteur totale inférieure à celle du volume principal.

Destinations et sous-destinations

(articles 1 et 2 de chaque zone)

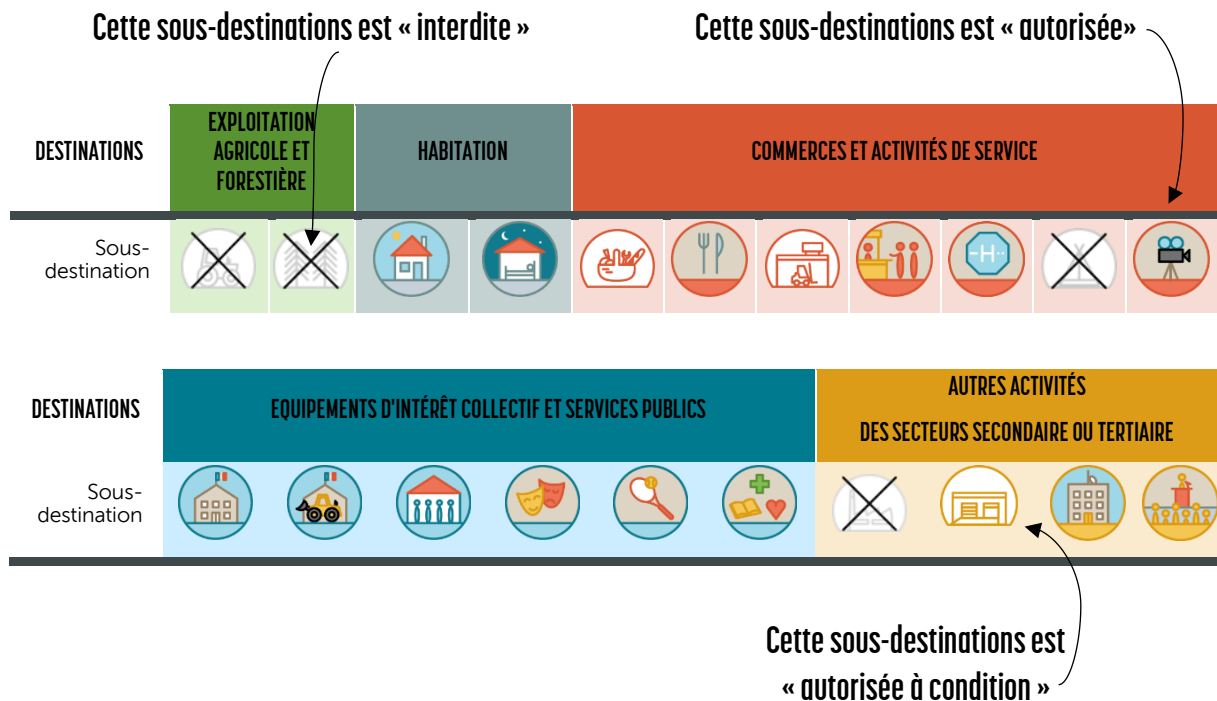
L'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

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.

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 autorisée, soumise à condition ou interdite.

Comment les lire ? en voici un extrait :



Préambule

Destinations	Sous-destinations :	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée à conditions	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination 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,			
	- Hôtels			
	- Autre hébergement touristique			
	- Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			
	- Salles d'art et de spectacles,			
	- Équipements sportifs,			
	- Autres équipements recevant du public			
	- Industrie,			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Entrepôt,			
	- Bureau,			
	- Centre de congrès et d'exposition			

2

Dispositions générales du règlement

1. Portée du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol

Règles du PLU se substituant au Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU 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.

Dispositions du code de l'urbanisme applicables

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :

R 111-2 : selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

R 111-4 : selon lequel 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 ;

R 111-26 : selon lequel le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;

R 111-27 : selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lotissements

Les règles du PLU prévalent sur celles du règlement du lotissement. Le règlement du lotissement ne peut que compléter celui du PLU.

Le règlement du lotissement devient caduc au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Pour rappel, en application de l'article L 442.9 du CU, les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ainsi que le mode de gestion des parties communes, restent applicables

Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale en vigueur.

Edification des clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale en vigueur.

L'édification des clôtures n'est pas obligatoire.

Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

En application des dispositions de l'article L 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans le cadre de restauration ou réhabilitation de constructions anciennes, la notion " de pièces d'origine " devra être prise en compte dans les projets. Il s'agit de conserver l'aspect architectural traditionnel du volume des constructions et des façades qui font l'originalité et la qualité des hameaux ruraux (enduits, modénature, huisserie...).

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

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

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments,
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible),
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées,
- favoriser la création architecturale au sens de la loi 77-2 du 3 janvier 1977.

Les servitudes d'urbanisme

Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'État », dans les annexes du PLU et/ou sur le Geoportail de l'Urbanisme.

Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU.

A noter : Certaines informations ne sont pas forcément affichées sur le règlement graphique : vous pouvez les retrouver dans le plan des Servitudes et/ou dans les annexes du PLU.

Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement

Les entités archéologiques sont indiquées à titre informatif dans les annexes du PLU.

En annexe du PLU figure les secteurs concernés par une sensibilité archéologique où des dispositions spécifiques s'appliquent au titre du code du Patrimoine.

Secteurs à proximité des lignes de transport d'électricité

Les secteurs à proximité des lignes de transports d'électricité sont indiqués au plan de servitudes, dans les annexes du PLU (i4).

Au sein d'une bande de 30 mètres de part et d'autre des lignes haute tension délimitées au plan des servitudes d'utilité publiques (I4), sont interdits les nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternité, établissements accueillant des enfants, etc...).

Secteurs à proximité des ouvrages de transport de gaz haute pression

Les secteurs à proximité des ouvrages de transport de gaz haute pression sont indiqués au plan de servitudes, dans les annexes du PLU (i3) et les règles associées à la servitude sont annexées dans les servitudes.

Lotissement et permis de construire valant division

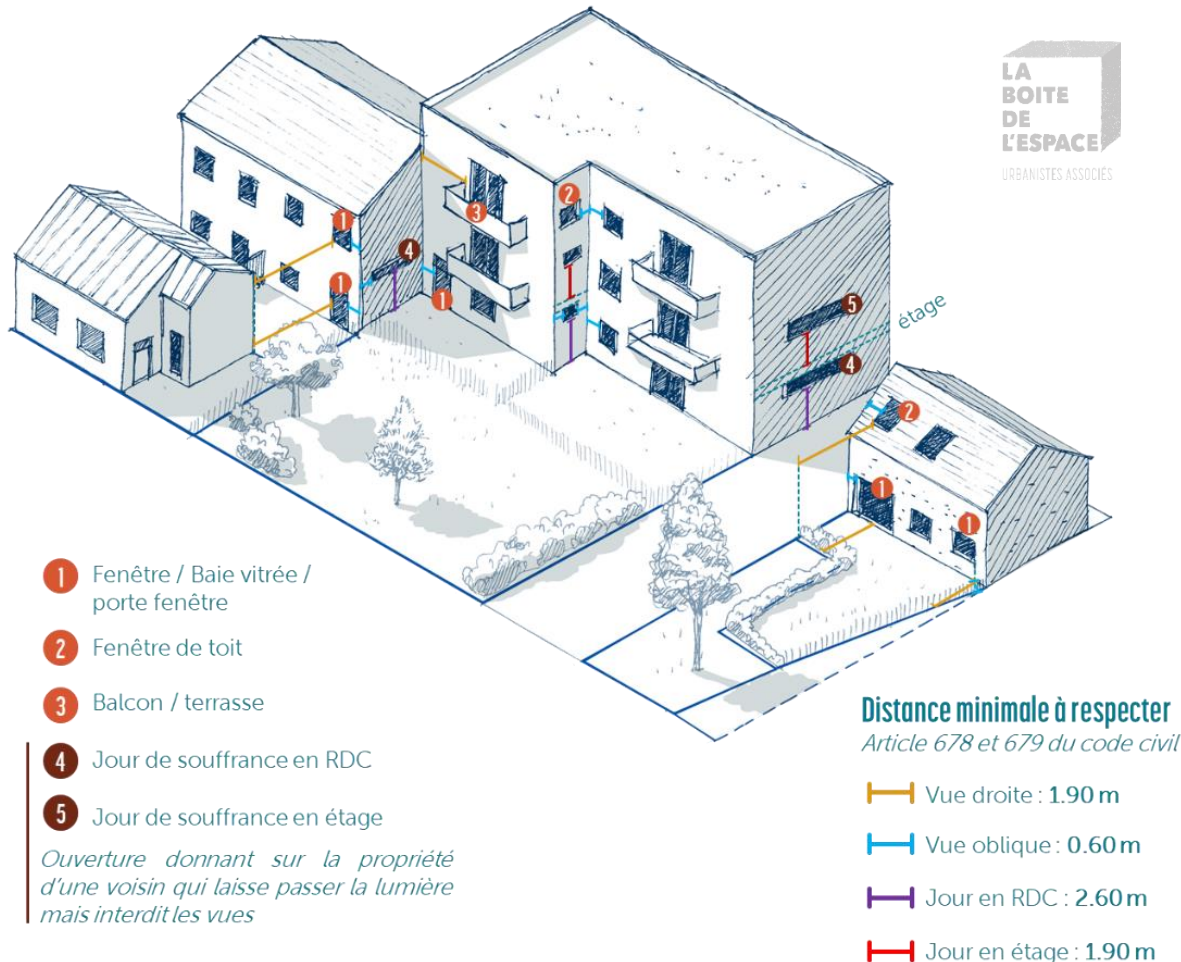
En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

Cette règle ne s'applique pas :

- A l'application des dispositions relatives à la servitude de mixité sociale instituée en vertu de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme. La part minimale de logement abordable affectée dans les objectifs de mixité sociale pourra être calculée à l'échelle de l'opération globale du lotissement ou du projet de construction.
- Aux coefficients de pleine terre, ceux-ci seront appliqués à l'échelle de l'ensemble du projet. Dans le cas où les éventuels espaces communs (fortement imperméabilisés et peu naturels) ne permettent pas d'atteindre les coefficients à l'échelle de l'ensemble du projet, l'effort restant pour les atteindre pourra être reporté à titre exceptionnel sur les lots, proportionnellement ou non à la taille des lots.

Code civil et recul par rapport aux limites séparatives

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



Article 677 du Code civil : Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres [huit pieds] au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres [six pieds] au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

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.

Prescriptions non spatialisées

Mixité fonctionnelle et sociale

Logement abordable

Dans les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, les programmes immobiliers doivent suivre les dispositions inscrites dans les OAP.

En dehors des secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), toute opération d'aménagement comportant **au moins 5 logements** ou lots doit affecter au moins **10% du nombre de logements** ou lots de l'opération à des logements abordables. Le nombre de logements dit « sociaux » est à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur le plus proche.

Clôtures

Travaux et modifications sur les clôtures d'intérêt

Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées, étendues avec la même hauteur et les mêmes matériaux, ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

C'est le cas des murs en pierre, mais aussi dans certains secteurs de séquences de clôtures en béton.

Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : formes et hauteur, pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc.

Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

Des exceptions peuvent néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité, ou aux dispositions incluses dans un secteur d'OAP. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

Typologie de clôture et caractéristiques

L'aspect d'une nouvelle clôture ou l'évolution de l'existant doit être déterminé à la fois en tenant compte du paysage de la rue et des clôtures avoisinantes, mais aussi en s'adaptant à la volumétrie et l'implantation des constructions envisagées.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaing, carreaux de plâtre, briques creuses, ...) doivent être enduits.

Logement « abordable »

La notion de logement abordable comprend notamment 2 typologies d'habitat :

- **Logement Locatif Social (LLS)** : il correspond à des logements de type PLAI, PLUS, locatif intermédiaire de type PLS...
- **Logement en accession sociale à la propriété** : il correspond à du Bail Réel Solidaire (BRS), ou encore à des Prêts Sociaux Location Accession (PSLA)...

Remarque : les OAP précisent la déclinaison attendue dans la ou les opérations, notamment en imposant une « part abordable minimale souhaitée » dans la production de logements.

Installation/construction de clôtures :

Dans toutes les zones :

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre doivent être entretenues et conservées.

L'édification des clôtures est facultative. Elle doit être soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

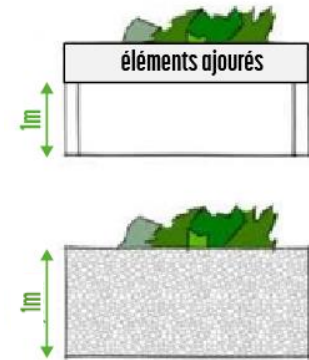
Les clôtures sont d'un style simple et constituées en harmonie avec le paysage environnant.

En cas de dénivellation, les clôtures pourront être réalisées sous forme d'espaliers ou pourront suivre la pente du sol en respectant la hauteur maximale autorisée.

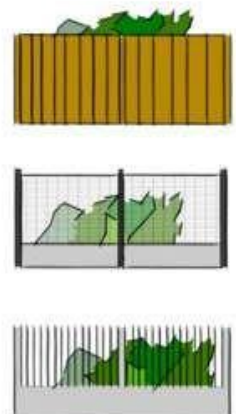
Pour les terrains bordants un fossé, une noue, une berge ou situés en bordure des cours d'eau repérés au plan de zonage, un recul d'1 mètre minimum sera demandé par rapport au point haut de la berge.

Le long des cours d'eau, en zone inondable ou dans le périmètre du PPRL, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique.

Type de clôtures	Hauteur maximale
<u>Clôtures en façade sur voie et/ou en limite d'emprise publique</u> Un mur en pierre ou un mur d'un mètre enduit des 2 faces excluant les plaques en béton. Ce mur pouvant être surmonté d'éléments ajourés (grille, grillage, lisses...) doublés ou non d'une haie vive, excluant la brande et les canisses Une haie végétale pouvant être doublée d'un grillage ou d'une grille implantée côté propriété. Les éléments ajourés pouvant reposer sur un soubassement* d'une hauteur d'1 m maximum	En toutes zones : Mur : maximum 1 m En zone U : +0,50 m maximum En zone A ou N : +0,80m maximum
Dans le cas de clôtures comprenant un mur surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lisses, excluant la brande, les portails et portillons seront réalisés avec des matériaux et couleurs similaires à celles-ci. *le soubassement sera constitué d'un mur de pierres ou d'un mur enduit des deux faces d'une hauteur d'1 m maximum.	
<u>Clôtures en limite séparative</u> Un mur en plaque de béton, pierre ou un mur enduit des 2 faces. Un grillage, grille ou lisse reposant ou non sur un soubassement doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales et/ou d'un dispositif occultant de qualité. Les claustras, panneaux ou palissade de qualité en bois ou d'aspect bois reposant ou non sur un soubassement ou un mur. Une haie végétale.	Toutes zones : 2,00 m maximum



Mur/panneaux
Hauteurs (en limite)
max = 2,00 m



Autres types de clôtures, pour l'ensemble des zones :

Une hauteur et/ou des types différents de clôtures sur voie non ouverte à la circulation automobile ou sur espace vert collectif (exemple : cheminement piétonnier et/ou cyclable, espace vert commun, indépendant de l'emprise d'une voie routière) ; peuvent être admis ou imposés lorsqu'il s'agit d'édifier des clôtures en cohérence avec les clôtures existantes dans l'environnement immédiat obéissant à une certaine qualité et participant à l'identité de la rue, de la place ou de l'espace collectif.

Dans l'hypothèse de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et/ou dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve que la clôture initiale soit qualitative et de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.

Une hauteur de clôture différente de celles prescrites dans le présent règlement peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité économique concernée et régulièrement autorisée dans la zone (emprise ferroviaire, activités diverses...). Des dispositions pour en diminuer l'impact visuel pourront être exigées.

Des clôtures différentes peuvent être admises pour des projets d'équipements d'intérêt collectif (écoles, groupes scolaires, maisons de santé, prisons...).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

Pour la destination exploitation agricole, pour la zone N et la zone NL : Seules sont autorisées les clôtures nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole existante. Ces clôtures doivent être de style simple, en harmonie avec le paysage environnant.

Seules seront autorisées :

- les haies bocagères, avec ou sans talus.
- les barrières en bois dès lors qu'elles suivent la pente naturelle du terrain.

Les clôtures en limite des zones d'habitat ne pourront dépasser deux mètres de hauteur.

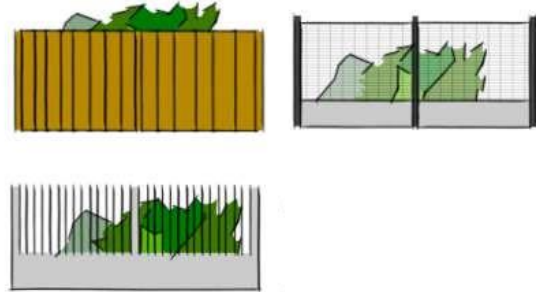
Pour l'ensemble de la commune

Pour les terrains bordants un fossé, une noue, une berge un recul d'un mètre minimum sera demandé par rapport au point haut de la berge.

En bordure des cours d'eau repérés au plan de zonage, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique.

Dans le cas de clôtures végétales, une liste des essences recommandées est en annexe du règlement.

Mur/panneaux (voie ou emprise) Hauteurs max = 2,00 m



Toiture

En zone UA, et pour les habitations et locaux accessoires à usage d'habitation en zone A, et AN :

Les constructions présenteront des toitures à double pente dites traditionnelles pour les volumes principaux dont le faîtage sera positionné dans le tiers central de l'entrait.

Les couvertures seront réalisées soit en tuiles, soit en ardoises, ou matériaux d'aspect identique.

Ces règles ne concernent pas :

- Les extensions, les volumes secondaires ou les annexes
- Les vérandas, les pergolas bioclimatiques

Ces dernières pourront utiliser des matériaux différents de la toiture des volumes principaux.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture.

Il en est de même pour la réfection à l'identique d'un bâtiment existant ou l'extension d'une construction présentant une toiture différente (matériau et pente). Dans ces cas, la construction pourra reprendre le même type de toiture (matériau et pente) que la construction existante.

En zone UM, UB, 1AUB et pour les habitations et locaux accessoires à usage d'habitation en zone 1Aum

Pour les constructions qui présenteront des toitures à double pente dites traditionnelles :

- le faîtage sera positionné dans le tiers central de l'entrait.
- les couvertures en tuiles ou matériaux d'aspect identique sont à privilégier.
- les couvertures pourront être en ardoises, ou matériaux d'aspect identique.

Ces règles ne concernent pas :

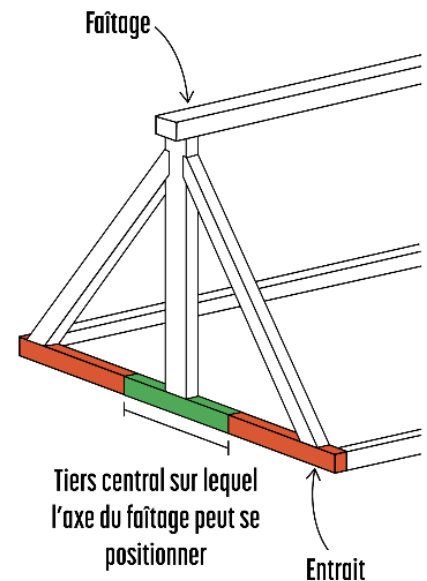
- Les extensions, les volumes secondaires ou les annexes
- Les vérandas, les pergolas bioclimatiques

Ces dernières pourront utiliser des matériaux différents de la toiture des volumes principaux.

Il en est de même pour la réfection à l'identique d'un bâtiment existant ou l'extension d'une construction présentant une toiture différente (matériau et pente). Dans ces cas, la construction pourra reprendre le même type de toiture (matériau et pente) que la construction existante.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture.

Pour les toitures en pente, les couvertures en tuiles ou matériaux d'aspect identique sont à privilégier.



Des adaptations aux règles relatives aux pentes de toiture et aux matériaux de couverture peuvent être admises. Les toitures concernées peuvent notamment être réalisées en toiture arrondie, en toiture terrasse ou en toiture à une seule pente.

Dans tous les cas, les dispositions retenues devront assurer une insertion architecturale harmonieuse dans l'environnement bâti et paysager.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas précisé dans ce qui suit, le projet devra prévoir des espaces de stationnement de nature et de taille cohérente avec son importance et sa fréquentation.

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

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de minimum 2,5 X 5 mètres pour une place de stationnement aérienne, auquel s'ajoutent les voies d'accès et de circulation nécessaires au parking, qui devront être correctement dimensionnées (cf. page suivante).

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places doit répondre aux nombres de places attendues pour la nouvelle destination.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Pour tout changement d'usage d'un garage en habitation, les places de stationnement supprimées devront être restituées sur le terrain d'assiette du projet.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 300 mètres du premier et le constructeur devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Autre stationnement

Les opérations de plus de 10 logements dans un même bâti devront prévoir un espace de stationnement pour les cycles et autres modes de transports deux-roues. Cet espace devra faire un minimum de 10

À noter / Par ailleurs, une minoration de ces obligations peut être appliquée pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement (article R.151-45 2° du Code de l'urbanisme).

Par exemple, à des projets de construction d'un ou de plusieurs immeubles comportant à la fois des bureaux nécessitant des places en journée et des logements pour lesquels les aires de stationnement seront pour la plupart utilisées en-dehors des heures de travail.

m² de surface de plancher par tranche de 10 logements et devra être sécurisé et clos ou couvert.

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

Toutefois, en cas de largeur d'accès existant inférieure à 4 mètres, l'extension de constructions existantes, peut être admise. Est également admis un changement de destination ou un projet de renouvellement urbain s'il présente un intérêt pour la qualité urbaine du secteur.

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

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

Voirie

Accès mutualisé : pour toute création de lotissement, à partir de 2 lots, un accès mutualisé sera privilégié.

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

Tout projet prévoyant la création de voies doit intégrer une desserte adaptée aux déplacements piétonniers et cyclables pouvant être mutualisés.

Collecte des déchets ménagers

La collecte des déchets n'est réalisée en porte à porte que lorsque les normes de sécurité stipulées dans la recommandation R437 de la Caisse Nationale de l'Assurance Maladie des Travailleurs Salariés sont respectées : les impasses ne seront desservies qu'à condition d'être équipées à leur extrémité d'une aire de retournement aux dimensions suffisantes (cercle de minimum 9 mètres de rayon) et libre de stationnement ; le véhicule de collecte devra pouvoir circuler suivant les règles du code de la route et les marches arrière ne seront effectuées que dans le cadre de manœuvres de retournement (manœuvre en « T »).

Pour faciliter la collecte, la largeur devra être d'un minimum de 5 mètres pour les voies à double-sens, et de 3,50 mètres pour les voies à sens unique.

Les stationnements prévus dans les aménagements des lotissements ne devront pas entraver la bonne circulation et les manœuvres de retournement des camions de collecte. Si aucune manœuvre n'est possible dans l'impasse, une aire de présentation des bacs d'une taille suffisante pour accueillir l'ensemble des bacs des habitants devra être aménagée à l'entrée de l'impasse.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

A titre exceptionnel, le raccordement à un puits ou un forage est autorisé sous réserve que les conditions d'hygiène et de sécurité incendie soient conformes à la nature des aménagements / constructions projetées (utilisation non domestique notamment). Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une déconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et les constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif ou lorsque le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas le terrain, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique

superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Pour l'assainissement non collectif, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif favorisant l'infiltration par le sol en place ou reconstitué, charge au service assainissement qui doit donner son accord préalable à la construction de vérifier la faisabilité du projet. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles et artisanales 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.

L'assainissement non collectif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à pouvoir se raccorder au réseau public d'assainissement ultérieurement.

Assainissement - Eaux pluviales

Le Règlement de zonage eaux pluviales urbaines de Pornic agglomération Pays de Retz est opposable à tout nouvel aménagement ou construction ou installation, que le projet soit soumis ou non à une autorisation d'urbanisme, qu'il soit public ou privé.

Par rapport au respect de ces coefficients minimums définis, il sera possible d'y déroger selon les règles de dérogation définies à l'article III.1.3 (page 12) du règlement de zonage eaux pluviales urbaines de Pornic agglomération Pays de Retz.

En avant-propos ce règlement explicite les objectifs attendus de la gestion des eaux pluviales :

" Gérer les eaux pluviales urbaines, c'est limiter les surfaces imperméables qui empêchent l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol et de s'écouler naturellement.

Une sur imperméabilisation peut conduire à des inondations et à dégrader la qualité de l'eau. La gestion des eaux pluviales est donc essentielle.

Cette ressource doit pouvoir retourner dans le sol, à la nappe phréatique et au cours d'eau sans dégrader notre environnement.

En résumé, la bonne gestion des eaux pluviales répond à 4 enjeux majeurs :

- Assurer l'efficacité des pluies dans la recharge des nappes souterraines, en favorisant l'infiltration sur l'ensemble du territoire (urbain, rural et agricole),
- Participer à l'atteinte du bon état des cours d'eau et milieux aquatiques, tant sur le plan de la qualité que de la quantité,
- Assurer la sécurité des biens et des personnes et la résilience du territoire pour les pluies intenses tout en communiquant sur les risques résiduels,
- Rendre la ville plus agréable à vivre, en participant à son verdissement et à son rafraîchissement pendant les périodes de canicule "

Les prescriptions du règlement de zonage des eaux pluviales s'appliquent sur l'ensemble du territoire sur lequel l'agglomération exerce la compétence Eaux Pluviales Urbaines.

La bonne gestion des eaux pluviales nécessite l'analyse et la connaissance de la qualité des sols de l'unité foncière considérée avant la réalisation des ouvrages prescrits, confer paragraphe IV du règlement de zonage des eaux pluviales.

Ce règlement est annexé au PLU.

Principes fondamentaux de la gestion des eaux pluviales

Afin de limiter les débits d'écoulement des eaux en aval des projets, pour tout nouveau projet de construction, des méthodes utilisant l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sont à privilégier pour compenser l'éventuelle imperméabilisation. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau ou les dispositifs d'assainissement d'eaux usées.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales de toitures récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention peuvent être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Coefficients de pleine terre et de naturalité à respecter.

Le règlement de zonage des eaux pluviales de Pornic agglo Pays de Retz prescrit pour les coefficients de pleine terre et de naturalité des seuils minimaux à atteindre sur l'ensemble de son territoire en fonction d'une typologie d'urbanisation. Il précise que chaque document d'urbanisme peut spécifier des coefficients plus élevés.

Le Règlement du Plan Local d'Urbanisme de Chauvé spécifie pour chaque secteur les coefficients de pleine terre et de naturalité minimums à respecter.

Eaux résiduaires autres que domestiques pour les constructions autorisées.

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré- traitement serait nécessaire.

Les eaux de vidange des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales après cinq à sept jours sans traitement. Quant aux eaux usées issues des annexes sanitaires et aux eaux de lavage des filtres, elles sont à diriger vers le réseau d'eaux usées.

Afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau par siphonage ou contrepression sur le réseau public d'eau potable, la mise en place d'un dispositif de protection sur le piquage raccordé sur le réseau public d'eau potable et desservant l'installation de traitement des eaux de la piscine est obligatoire.

Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique, etc.)

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

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

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

Règles alternatives pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Quand elles ne sont pas interdites aux articles 1 et 2 des règlements de zone, et sous réserve des conditions exprimées dans le règlement de chacune des zones, les constructions et installations relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » peuvent s'implanter dans tous les cas :

- à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques,
- et à l'appui ou en retrait des limites séparatives,

en veillant :

- à une implantation adaptée à leur nature, leurs fonctionnalités ou aux conditions de sécurité nécessaires,
- et à favoriser leur intégration dans l'environnement bâti et paysager de la commune, **notamment dans les zones A et N**, où l'implantation, la hauteur, l'emprise au sol retenues ne doivent pas :
 - porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - et ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Prescriptions spatialisées

Linéaires commerciaux

Le règlement identifie des linéaires commerciaux au titre du L151-16 du Code de l'urbanisme :

Le long de ces linéaires, le changement de destination des constructions à vocation « commerces et activités de services » n'est pas autorisé. Le changement de sous-destination est autorisé, à condition de rester dans la même destination « commerce et activités de services » et sous couvert que le règlement de la zone le permette.

Toute création d'immeuble (après démolition ou construction neuve) devra prévoir une partie au rez-de-chaussée adaptée à des cellules dédiées à « l'artisanat et commerce de détail », « activités de services » et/ou à la « restauration » en priorité, ou à une autre sous-destination de la destination « commerce et activités de services », si le règlement le permet.

La règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telle que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques et locaux de gardiennage).

Repère sur le plan de prescriptions



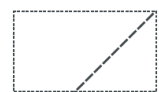
Marges de recul le long des routes départementales

La commune est traversée par plusieurs routes départementales. Le règlement départemental de voirie fixe des orientations afin de protéger le réseau routier départemental.

Hors « agglomération* » (*au titre de la définition du Schéma départemental), les constructions doivent se conformer aux prescriptions suivantes, qui sont prioritaires lorsqu'elles sont en contradiction avec les articles liés aux implantations dans la zone :

Les marges de recul suivantes sont intégrées au document graphique du règlement.

Repère sur le plan de zonage



Routes départementales traversant ou longeant le territoire	Créations d'accès	Marges de recul
Réseau structurant – réseau principal de catégorie 2 (RP2) RD 5 (en limite communale au nord dans le prolongement de la RD 58) RD 58 RD 97	Hors agglomération*, les nouveaux accès sont interdits.	Hors agglomération les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Réseau de desserte locale (RDL) RD 5 RD 6, RD 136 RD 206	Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.	Hors agglomération les constructions doivent respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
--	--	---

**agglomération : définition au titre du schéma départemental : l'agglomération s'entend aux panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération, telle que définie par le Code de la Route.*

Hors agglomération

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve des autres dispositions du règlement et que leur implantation ne réduise pas le recul de la construction existant.

Ces marges de recul s'appliquent en cas de changement de destination en habitation et pour les extensions, hors agglomération et hors zone urbanisée.

Les changements de destination de constructions implantées dans la marge de recul sont interdits.

Cas particuliers (hors agglomération) :

Des reculs différents sont autorisés dans les cas suivants :

- Lorsqu'est justifiée une impossibilité technique d'implantation des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra se faire à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité)
- Les serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale

Clôtures aux abords des routes départementales :

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

Secteur de carrières anciennes ou en cours d'exploitation

Les secteurs de carrières anciennes ou en cours d'exploitation sont délimités au document graphique du règlement au titre du R151-34 2° du code de l'urbanisme. Au sein de ces secteurs, les constructions et aménagement autorisés dans la zone ne sont permis qu'à condition d'être compatibles avec la présence de l'ancienne carrière et de mettre en œuvre les solutions techniques nécessaires pour prévenir tout désordre au niveau des fondations.

Repère sur le plan des prescriptions

Secteur carrière



Identification des secteurs inondables

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 et exhaustif sur l'ensemble des secteurs identifiés comme soumis à un risque inondable, la cartographie issue de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) permet de localiser les zones inondables.

Ces éléments permettent à titre d'information de délimiter des zones potentiellement inondables.

Repère sur le plan des prescriptions



Règlementation associée aux secteurs 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 (de type abris de jardin) sans fondation et dans la limite de 10m² d'emprise au sol ;
- 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, seuls les mouvements de terre suivants sont autorisés :

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

Emplacements réservés

Le Plan Local d'Urbanisme comporte 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, renvoyant au tableau de synthèse ci-dessous et indiqué sur le document graphique du règlement.

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

Repère sur le plan de
zonage

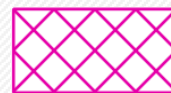


Tableau des emplacements réservés

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface
ER1	Reprise élargissement de la voie existante ; liaison RD 136 - VC 10	Commune	0.78 ha
ER2	Création d'une voie de liaison entr la RD 6 et la voie communale n°10	Commune	0.4 ha
ER3	Sécurisation intersection rue d'Arthon 5D5 et rue des Fontaines	Commune	0 ha
ER4	Cheminement piéton / cyclable le long de la rue de Pornic	Commune	0.05 ha
ER5	Sécurisation intersection de la rue du Pinier / rue de Frossay et rte de Vue	Commune	0.01 ha
ER6	Liaison piétonne / cyclable le long de la rue de St Michel (RD136)	Commune	0 ha
ER7	Liaison piétonne / cyclable reliant RD136 au chemin de promenade	Commune	1.01 ha
ER8	Liaison piétonne / cyclable entre rte de Vue (RD206) et rue de Frossay (RD6)	Commune	0.64 ha
ER9	Liaison piétonne / cyclable entre rue de Frossay (RD6) et l'ancienne décharge	Commune	0.27 ha
ER10	Aménagement de la "coulée verte" et à l'extension du parc de loisirs	Commune	3.91 ha
ER11	Extension du cimetière	Commune	0.24 ha
ER12	Liaison piétonne/cyclable ronde des marais	Commune	0.18 ha
ER13	Gestion du boisement et liaison piétonne / cyclable et aménagement entrée de bourg	Commune	0.43 ha
ER14	Liaison piétonne/cyclable l'Augotière	Commune	0.48 ha
ER15	Liaison piétonne/cyclable les Jaries	Commune	0.11 ha
ER16	Liaison piétonne/cyclable le Pas	Commune	0.19 ha
ER17	Liaison piétonne/cyclable ronde des marais	Commune	0.29 ha
ER18	Liaison piétonne/cyclable ronde des marais	Commune	0.08 ha
ER19	Liaison cyclable / piétonne vers Pornic	Commune / PAPR	0.18 ha
ER20	Liaison cyclable / piétonne vers Chaumes-en-Retz	Commune / PAPR	0.76 ha
ER21	Liaison piétonne / cyclable	Commune / PAPR	0.11 ha
ER22	Liaison cyclable / piétonne vers Chaumes-en-Retz	Commune	1.94 ha
ER23	Liaison cyclable / piétonne vers Chaumes-en-Retz	Commune	0.56 ha

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP sectorielle

Au sein des secteurs 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.

OAP thématique

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques concernent tout le territoire.

- Une OAP thématique « Bien construire »
- Une OAP thématique « Continuités écologiques »

La pièce 5 du dossier de PLU précise les dispositions applicables aux OAP sectorielles et thématiques

Repère sur le plan de zonage



Liaison douce à préserver ou à créer

Autour des espaces agglomérés, entre les bourgs et les hameaux, des principes de liaisons douces sont identifiés pour sécuriser les déplacements en modes actifs (piétons, vélos...) et les connexions autour des centralités et entre les espaces, les pôles d'équipements, les milieux naturels, les espaces d'activités... Ces liaisons douces sont des cheminements à protéger et/ou à créer au titre du L151-38 du Code de l'urbanisme. Toute constructions ou aménagement qui obstrue le passage et les bonnes conditions de tenue de ces liaisons est interdite.

Repère sur le plan de zonage



Patrimoine

Protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du CU

Les bâtiments et ensembles d'intérêt patrimonial pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural, identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à autorisation d'urbanisme et tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception. Elle n'est envisageable que pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt

Repère sur le plan de zonage



architectural et patrimonial. Elle est alors accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure choisie du tissu urbain du secteur considéré.

Conditions pour le changement de destination en zone A et N

Au sein des zones A et N, le changement de destination et d'usage des constructions repérées par une étoile est autorisé vers la destination « habitation » ou « équipements d'intérêt collectif et services publics », dans les conditions suivantes :

- Que les bâtiments concernés soient implantés à plus de 100 mètres des constructions agricoles ; et qu'ils n'apporteront pas de gêne aux activités agricoles environnantes ;
- Que le changement de destination permette de conserver et respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments et de ne pas en dénaturer la qualité architecturale ;
- Que les bâtiments concernés disposent de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie publique (sécurité routière) ;
- Que l'assainissement soit réalisable dans des conditions satisfaisantes pour l'environnement et que le raccordement aux différents réseaux publics nécessaires soit aisé ;
- Que le bâtiment initial fasse un minimum de 40 m² d'emprise au sol

Le programme du projet devra être adapté à la situation du bâtiment et à sa géographie, dans le respect de la ruralité de la commune.

Par exemple, le nombre de logements créés pourra être limité pour éviter une densification importante des espaces agricoles et naturels.

Il est rappelé que conformément au L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, tout changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Le respect des différents critères énoncés est donc une condition nécessaire au changement de destination mais ne constitue pas une garantie d'obtention de l'autorisation auprès de la commission concernée.

Interventions sur les édifices et éléments repérés (bâtiments patrimoniaux + bâtiments pouvant changer de destination) :

En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

Repère sur le plan de
zonage



Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Petit patrimoine à protéger

Les calvaires, fours à pain, lavoirs et autres éléments du petit patrimoine communal identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés.

Dans les éléments patrimoniaux figurent également des linéaires de murets en pierre

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à autorisation d'urbanisme et ne pourra être autorisée que pour une nécessité d'intérêt public majeur.

Repère sur le plan de
zonage



Repère sur le plan de
zonage



Trame verte et bleue :

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 ne doivent pas altérer les zones humides d'expansion de crue repérées sur le document graphique du règlement (cf. ci-après) et dans tous les cas **observer un recul minimal de 10 mètres par rapport aux cours d'eau et leurs berges, et espaces en eau identifiés sur le document graphique.**

L'objectif est :

- de préserver la végétation caractéristique des berges ou d'en faciliter la restauration
- de garantir l'espace de mobilité du cours d'eau : c'est à dire en tenant compte de l'emprise réelle du cours d'eau (et pas seulement du fil d'eau) et des espaces de débordement et de mobilité du lit du cours d'eau ;
- de ne pas entraver le libre écoulement des eaux, augmenter leur vitesse d'écoulement ou aggraver les risques d'inondation sur le site d'implantation ou en aval ;
- de garantir la compatibilité des projets avec le niveau de risque pour les personnes et les biens.

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 aménagements nécessitant la proximité de l'eau.
- Les aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment les nouvelles infrastructures routières et les aménagements de liaisons douces si le caractère non inondable est démontré.

Repère sur le plan de
zonage



Zone humide à préserver

Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone humide à préserver » 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.

A ce titre, en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites en zone humide 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.
- Des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.
- Des constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements du sol seulement dans les conditions fixées par la Loi sur l'Eau en l'absence d'alternatives avérées et, le cas échéant, sous réserve de mesures compensatoires adaptées.

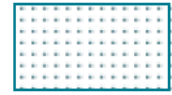
Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections plus précises sur les zones humides, répondant aux dispositions réglementaires en vigueur, permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Sont également interdits :

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

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

Repère sur le plan de
zonage



Boisements à préserver

Les espaces boisés identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être protégés.

Les prescriptions liées à cette protection sont les suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les espaces boisés repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble du boisement concerné.

Repère sur le plan de
zonage



- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les coupes d'exploitations, élagages et autres opérations d'entretien nécessaires au maintien du bois ou à sa régénération.
- Le défrichement partiel d'un boisement repéré peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. Une replantation des surfaces sur la même unité foncière pourra être envisagée à titre de compensation.
- Pour les boisements soumis à un Plan Simple de Gestion approuvé ou relevant du régime forestier, le défrichement pourra être autorisé s'il est cohérent avec les dispositions prévues par le Plan Simple de Gestion ou le plan de gestion d'aménagement forestier (création d'une construction sylvicole, d'une piste coupe-feu, etc.).

Haie ou alignement d'arbres à protéger pour sa valeur écologique et/ou paysagère

Les haies ou alignement d'arbres à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères, identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés.

Les prescriptions liées à cette préservation des haies et espaces paysagers à préserver sont les suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, arrachages, défrichements concernant les éléments repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés et de leur système racinaire.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.
- L'arrachage 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 arraché doit être remplacé par des plantations. Ces dernières pourront être recommandées par les services de la commune et **dans un rapport 1 pour 1** pour chaque unité foncière considérée. La replantation de haie devra se faire sur talus si cela ne risque pas d'altérer la connexion hydraulique d'une zone humide à proximité. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.

Repère sur le plan de zonage



- En cas d'arrachage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire.
- Les travaux menés dans le cadre de l'aménagement rural constituent une référence pour définir les haies pouvant être partiellement ou entièrement supprimées et sur les compensations à prévoir.

Arbres remarquables

Les arbres isolés et remarquables sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ils ne peuvent être dessouchés ou déplacés sauf pour des raisons de sécurité ou justification avérée.

Tout projet doit prendre en compte le développement du système racinaire (recommandation : Prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

Repère sur le plan de
zonage



3

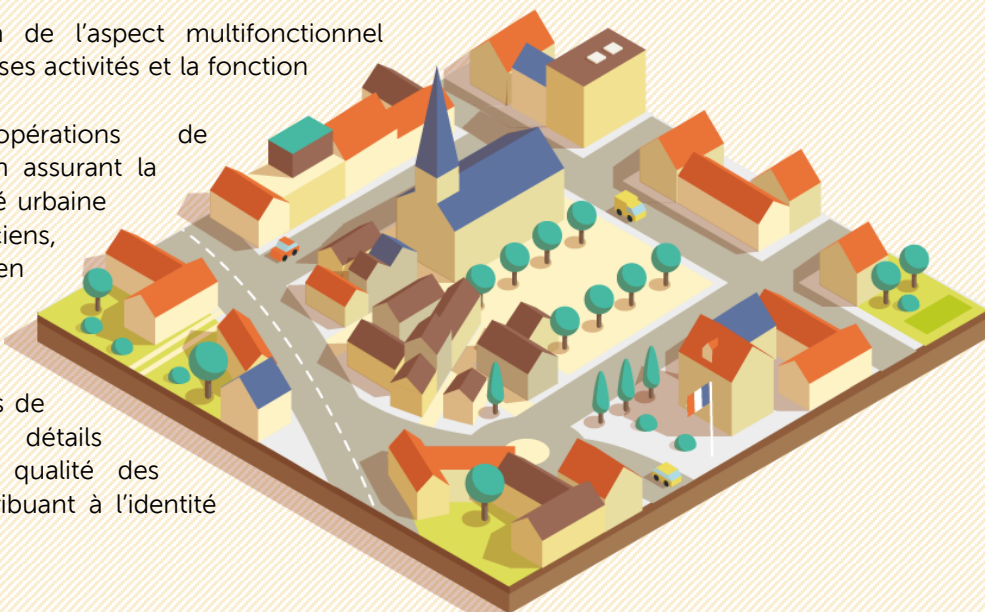
Dispositions applicables à la zone urbaine

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur UA correspond à la centralité de Chauvé. Elle cumule des fonctions d'habitat, de commerce et d'activités de services, d'économies variées et d'équipements collectifs compatibles avec ces espaces denses.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle,
- Accueillir des opérations de renouvellement urbain assurant la poursuite de l'intensité urbaine des centres anciens, notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.



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										

Dispositions applicables au secteur UA

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

Article UA1 : Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
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,				Voir tableau page suivante
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				
	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,				Voir tableau page suivante
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

	L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à destination de commerces de gros dans les conditions définies à l'article 4 sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés et de ne pas ajouter des nuisances.
 	L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à destination d'entrepôt et d'industrie dans les conditions définies à l'article 4 sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés et de ne pas ajouter des nuisances. Les nouvelles constructions à destination d'industrie et entrepôt sont autorisées sous réserve d'être compatible avec l'environnement résidentiel et de ne pas créer de nuisances.

Article UA2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions 	- L'installation de de dispositif automatique de distribution et de retrait de colis ou de distribution de denrées alimentaires avec l'autorisation de la commune.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 	Sont interdits : - 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	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 », « activités de services » et/ou à la « restauration » en priorité, ou à une autre sous-destination de la destination « commerce et activités de services ».

Article UA3 : 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. Pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m² habitables ou plus de surface de plancher, 10% 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. Par ailleurs, les constructions et opérations doivent respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.
Mixité fonctionnelle	Les constructions et opérations doivent être compatibles les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

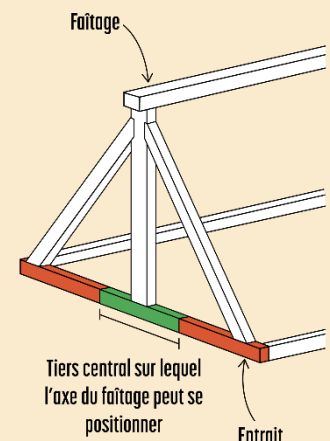
Article UA4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	La surface d'emprise au sol est fixée à 80% maximum pour toutes les constructions, annexes comprises excepté pour les cellules commerciales.
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 7.50 mètres au sommet de façade et 11 mètres au point le plus haut. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines. Les annexes jouxtant la construction principale devront avoir une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction principale. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,5 mètres au faîtage ou point le plus haut. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Implantation par rapport à l'alignement	Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, sauf impossibilité liée à l'étroitesse de la parcelle, à la sécurité des accès sur la voie. <i>Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants : (et sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique)</i> - Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante, sur le terrain d'assiette, de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, - Sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique, lorsqu'il s'agit de l'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes, des débords de toiture et des saillies, - Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile - Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie

	- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal) - Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics 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. Les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant ladite construction.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être édifiées sur une limite séparative au moins (implantation en ordre continu ou semi-continu). <i>Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :</i> - Lorsqu'il s'agit d'annexes, - Lors d'un projet d'isolation par l'extérieur - Lorsque les limites séparatives ne sont pas perpendiculaires à l'emprise publique. - Dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, constructions groupées...) - Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie - Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics - Lorsque la construction est implantée à proximité d'une noue ou d'un fossé, la distance entre la construction et le point haut de la noue ou du fossé sera de 1,50 mètre minimum. Dans ce cas, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au sommet de façade et jamais inférieure à 3 m. 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.

Article UA5 : 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. Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit, y compris en limite séparative. Toitures : Les constructions présenteront des toitures à double pente dites traditionnelles pour les volumes principaux dont le faîtage sera positionné dans le tiers central de l'entrait. Les couvertures seront réalisées soit en tuiles, soit en ardoises, ou matériaux d'aspect identique.
--	---



	Ces règles ne concernent pas : - Les extensions, les volumes secondaires ou les annexes - Les vérandas, les pergolas bioclimatiques Ces dernières pourront utiliser des matériaux différents de la toiture des volumes principaux. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture. Il en est de même pour la réfection à l'identique d'un bâtiment existant ou l'extension d'une construction présentant une toiture différente (matériau et pente). Dans ces cas, la construction pourra reprendre le même type de toiture (matériau et pente) que la construction existante. Façades : Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur. Le bardage est interdit sur les murs en pierres, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction. Le bardage en ardoise est interdit. Les bardages en tôle ondulée galvanisée et les bardages brillants sont interdits. Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits. Les enseignes devront être parfaitement intégrées et ne devront pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone. Celles-ci devront faire l'objet d'une demande en commune. Clôtures : Se référer à la partie dédiée dans les dispositions générales : « Clôtures page 30 » Annexes : À l'exception des carports, pergolas et des abris de piscine, les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles de la construction principale.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article UA6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Il devra être conservé un coefficient de naturalité minimum de 20% excepté pour les cellules commerciales. Les surfaces non constitutives d'une emprise au sol sont perméables ou semi-perméables. En cas de division foncière, ce coefficient devra être respecté pour chaque partie, notamment le terrain d'assiette du surplus bâti conservé.
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, établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, ne doit figurer dans les nouvelles plantations (annexe).

	Tout projet doit prendre en compte le développement du système racinaire (recommandation : Prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article UA7 : Stationnement

Habitat	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. Le stationnement peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres. En cas d'impossibilité, les places nécessaires peuvent être obtenues par concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération. 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 ». Les opérations de plus de 10 logements doivent prévoir un local clos adapté au stationnement des vélos.
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 UA8 : 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 UA9 : Desserte par les réseaux

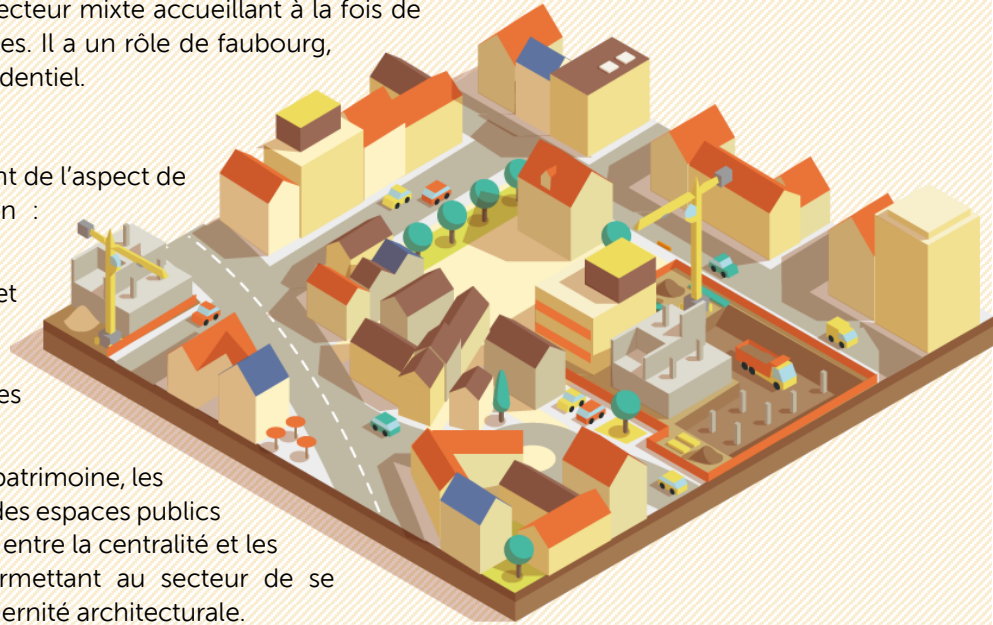
Réseau potable	d'eau	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
Réseau d'eaux usées		Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif 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.
Réseau pluviales	d'eaux	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.
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 UM** correspond à un secteur mixte accueillant à la fois de l'habitat et des activités compatibles. Il a un rôle de faubourg, entre la centralité et le secteur résidentiel.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le développement de l'aspect de mixité fonctionnelle du quotidien : résidentiel, services, bureaux ...
- Permettre la densification et la mutation de ces espaces notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à faire un trait d'union entre la centralité et les espaces résidentiels, tout en permettant au secteur de se renouveler dans une certaine modernité architecturale.



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										

Dispositions applicables au secteur UM

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

Article UM1 : Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
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,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				
	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,				Voir tableau page suivante
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

 	L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à destination d'entrepôt et d'industrie dans les conditions définies à l'article 4 sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés et de ne pas ajouter des nuisances. Les nouvelles constructions à destination d'industrie et entrepôt sont autorisées dans les conditions définies à l'article 4 sous réserve d'être compatible avec l'environnement résidentiel et de ne pas créer de nuisances.
--	--

Article UM2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions 	L'installation de dispositif automatique de distribution et de retrait de colis ou de distribution de denrées alimentaires est autorisée si le dispositif est en lien avec l'activité professionnelle du pétitionnaire sur la parcelle concernée et avec l'autorisation de la commune.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 	Sont interdits : – 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 UM3 : 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. Pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m² habitables ou plus de surface de plancher, 10% 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.
-----------------------	--

	Par ailleurs, les constructions et opérations doivent respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.
Mixité fonctionnelle	Les constructions et opérations doivent respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

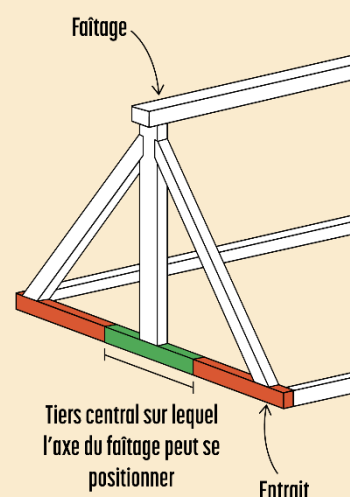
Article UM4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	La surface d'emprise au sol est fixée à 70% maximum pour toutes les constructions, annexes comprises.
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 7.50 mètres au sommet de façade et 11 mètres au point le plus haut. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines. Les annexes jouxtant la construction principale devront avoir une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction principale. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,5 mètres au faîtage ou point le plus haut. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Implantation par rapport à l'alignement	Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, sauf impossibilité liée à l'étroitesse de la parcelle, à la sécurité des accès sur la voie. <i>Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants : (et sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique)</i> - Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante, sur le terrain d'assiette, de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, - Sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique, lorsqu'il s'agit de l'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes, des débords de toiture et des saillies, - Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile - Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie - Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal) - Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics 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.

	Les abris de jardin, doivent être implantés à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant ladite construction.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être édifiées sur une limite séparative au moins (implantation en ordre continu ou semi-continu). <i>Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :</i> - Lorsqu'il s'agit d'annexes, - Lors d'un projet d'isolation par l'extérieur - Lorsque les limites séparatives ne sont pas perpendiculaires à l'emprise publique. - Dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, constructions groupées...) - Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie - Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics - Lorsque la construction est implantée à proximité d'une noue ou d'un fossé, la distance entre la construction et le point haut de la noue ou du fossé sera de 1,50 mètre minimum. Dans ce cas, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au sommet de façade et jamais inférieure à 3 m. 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.

Article UM5 : 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. Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit, y compris en limite séparative. Toitures : Pour les constructions qui présenteront des toitures à double pente dites traditionnelles : - le faitage sera positionné dans le tiers central de l'entrait. - les couvertures en tuiles ou matériaux d'aspect identique sont à privilégier. - les couvertures pourront être en ardoises, ou matériaux d'aspect identique. Ces règles ne concernent pas : - Les extensions, les volumes secondaires ou les annexes - Les vérandas, les pergolas bioclimatiques Ces dernières pourront utiliser des matériaux différents de la toiture des volumes principaux.
---	--



	Il en est de même pour la réfection à l'identique d'un bâtiment existant ou l'extension d'une construction présentant une toiture différente (matériau et pente). Dans ces cas, la construction pourra reprendre le même type de toiture (matériau et pente) que la construction existante. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture. Des adaptations aux règles relatives aux pentes de toiture et aux matériaux de couverture peuvent être admises. Les toitures concernées peuvent notamment être réalisées en toiture arrondie, en toiture terrasse ou en toiture à une seule pente. Dans tous les cas, les dispositions retenues devront assurer une insertion architecturale harmonieuse dans l'environnement bâti et paysager. Façades : Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur. Le bardage est interdit sur les murs en pierres, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction. Le bardage en ardoise est interdit. Les bardages en tôle ondulée galvanisée et les bardages brillants sont interdits. Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits. Les enseignes devront être parfaitement intégrées et ne devront pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone. Celles-ci devront faire l'objet d'une demande en commune. Clôtures : Se référer à la partie dédiée dans les dispositions générales : « Clôtures page 30 » Annexes : À l'exception des carports, pergolas et des abris de piscine, les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles de la construction principale.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article UM6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Il devra être conservé un coefficient de naturalité minimum de 20%. Les surfaces non constitutives d'une emprise au sol sont perméables ou semi-perméables. En cas de division foncière, ce coefficient devra être respecté pour chaque partie, notamment le terrain d'assiette du surplus bâti conservé.
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, établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, ne doit figurer dans les nouvelles plantations. Tout projet doit prendre en compte le développement du système racinaire (recommandation : Prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de	Sans objet

faciliter l'écoulement
des eaux

Article UM7 : Stationnement

Habitat	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. Le stationnement peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres. En cas d'impossibilité, les places nécessaires peuvent être obtenues par concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération. 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 ». Les opérations de plus de 10 logements doivent prévoir un local clos adapté au stationnement des vélos.
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 UM8 : 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 UM9 : Desserte par les réseaux

Réseau potable d'eau	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 résiduelles 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.

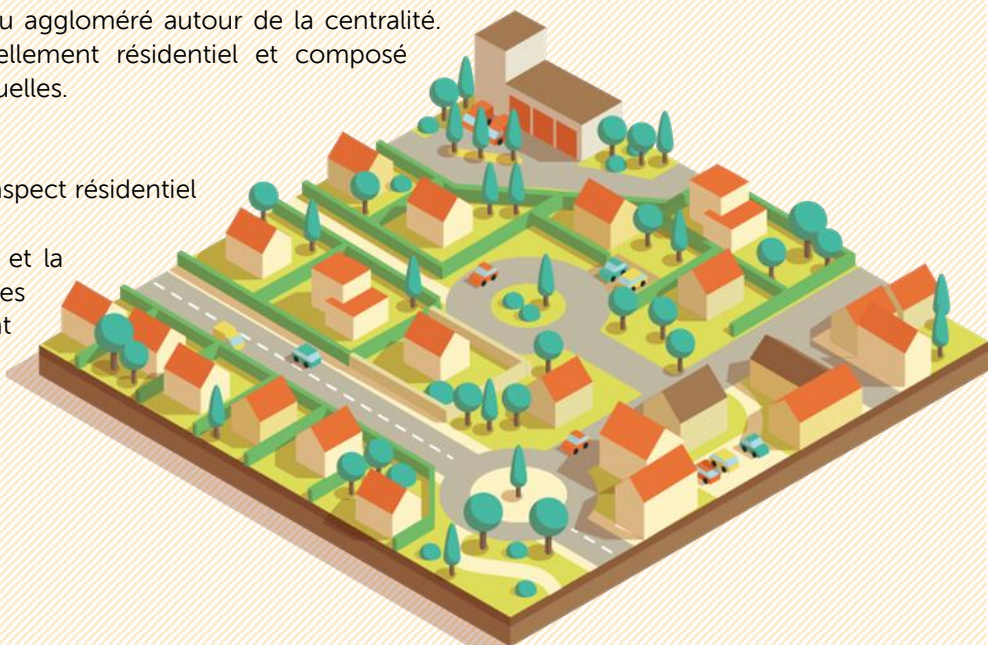
Réseau pluviales	Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence d'ouvrage collectif de rétention le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.
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 UB** correspond au tissu aggloméré autour de la centralité. C'est un espace récent, essentiellement résidentiel et composé principalement de maisons individuelles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Permettre la densification et la mutation de ces espaces notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;



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										

Dispositions applicables au secteur UB

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

Article UB1 : Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
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,				L'extension (uniquement) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans les conditions définies à l'article 4 et sous réserve d'être compatibles avec la zone.
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				
	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,				Voir tableau page suivante
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

	L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à destination d'entrepôt et d'industrie sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés et de ne pas ajouter des nuisances. Les nouvelles constructions à destination d'industrie et entrepôt sont autorisées sous réserve d'être compatible avec l'environnement résidentiel et de ne pas créer de nuisances.
---	--

Article UB2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions 	L'installation de dispositif automatique de distribution et de retrait de colis ou de distribution de denrées alimentaires est autorisée si le dispositif est en lien avec l'activité professionnelle du pétitionnaire sur la parcelle concernée et avec l'autorisation de la commune.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 	Sont interdits : – 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.

Article UB3 : 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. Pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m² habitables ou plus de surface de plancher, 10% 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. Par ailleurs, les constructions et opérations doivent respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.
Mixité fonctionnelle	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	La surface d'emprise au sol est fixée à 60% maximum pour toutes les constructions, annexes comprises.
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 6 mètres au sommet de façade et 9 mètres au point le plus haut. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines. Les annexes jouxtant la construction principale devront avoir une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction principale. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,5 mètres au faîtage ou point le plus haut. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Implantation par rapport à l'alignement	Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à 5 mètres ou plus des voies et emprises publiques, sauf impossibilité liée à l'étroitesse de la parcelle, à la sécurité des accès sur la voie. <i>Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants : (et sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique)</i> - Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante, sur le terrain d'assiette, de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, - Sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique, lorsqu'il s'agit de l'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes, des débords de toiture et des saillies, - Lorsqu'il s'agit d'annexes, d'extensions ou de la construction de volumes secondaires, - Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile - Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie - Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal) - Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics 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. Les abris de jardin, doivent être implantés à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant ladite construction.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être édifiées sur une limite séparative au moins (implantation en ordre continu ou semi-continu) .

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'annexes,
- Lors d'un projet d'isolation par l'extérieur
- Lorsque les limites séparatives ne sont pas perpendiculaires à l'emprise publique.
- Dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, constructions groupées...)
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics
- Lorsque la construction est implantée à proximité d'une noue ou d'un fossé, la distance entre la construction et le point haut de la noue ou du fossé sera de 1,50 mètre minimum.

Dans ce cas, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au sommet de façade et jamais inférieure à 3 m.

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.

Article UB5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures 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.

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit, y compris en limite séparative.

Toitures :

Pour les constructions qui présenteront des toitures à double pente dites traditionnelles :

- le faîtage sera positionné dans le tiers central de l'entrait.
- les couvertures en tuiles ou matériaux d'aspect identique sont à privilégier.
- les couvertures pourront être en ardoises, ou matériaux d'aspect identique.

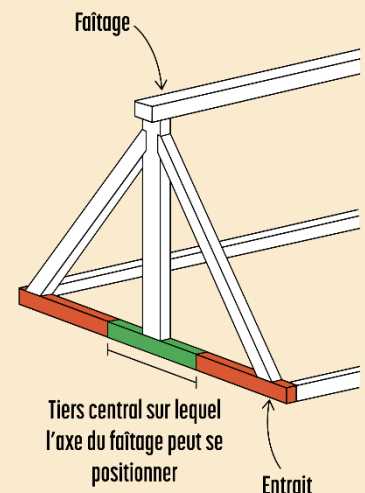
Ces règles ne concernent pas :

- Les extensions, les volumes secondaires ou les annexes
- Les vérandas, les pergolas bioclimatiques

Ces dernières pourront utiliser des matériaux différents de la toiture des volumes principaux.

Il en est de même pour la réfection à l'identique d'un bâtiment existant ou l'extension d'une construction présentant une toiture différente (matériau et pente). Dans ces cas, la construction pourra reprendre le même type de toiture (matériau et pente) que la construction existante.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture.



	Des adaptations aux règles relatives aux pentes de toiture et aux matériaux de couverture peuvent être admises. Les toitures concernées peuvent notamment être réalisées en toiture arrondie, en toiture terrasse ou en toiture à une seule pente. Dans tous les cas, les dispositions retenues devront assurer une insertion architecturale harmonieuse dans l'environnement bâti et paysager. Façades : Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur. Le bardage est interdit sur les murs en pierres, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction. Le bardage en ardoise est interdit. Les bardages en tôle ondulée galvanisée et les bardages brillants sont interdits. Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits. Clôtures : Se référer à la partie dédiée dans les dispositions générales : « Clôtures page 30 » Annexes : À l'exception des carports, pergolas et des abris piscine, les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles de la construction principale.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article UB6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Il devra être conservé un coefficient de pleine terre minimum de 20%. Il devra être conservé un coefficient de naturalité minimum de 40%. Les surfaces non constitutives d'une emprise au sol sont perméables ou semi-perméables. En cas de division foncière, ce coefficient devra être respecté pour chaque partie, notamment le terrain d'assiette du surplus bâti conservé.
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, établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, ne doit figurer dans les nouvelles plantations (annexe). Tout projet doit prendre en compte le développement du système racinaire (recommandation : Prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article UB7 : 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. Le stationnement peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres. En cas d'impossibilité, les places nécessaires peuvent être obtenues par concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération. 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 ». Les opérations de plus de 10 logements doivent prévoir un local clos adapté au stationnement des vélos.
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 UB8 : 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 UB9 : 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 résiduelles 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.
Réseau d'eaux pluviales	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.

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 à un espace à vocation économique. Il s'agit à la fois d'espaces urbanisés à vocation d'activités industrielles ou artisanales.

Le sous-secteur UEa concerne l'espace industriel de la briocherie Buton dans le bourg.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités industrielles, artisanales et logistiques,
- Développer des activités industrielles et favoriser leur intégration avec les autres activités et milieux sur le territoire ;



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										

Dispositions applicables au secteur UE

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

Article UE1 : Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
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,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				
	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,	En UE 		En UEa : 	En secteur UEa : Les constructions et extensions à destination d'industrie rendus nécessaires au maintien et au développement de l'activité en place.
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

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

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions 	L'installation de dispositif automatique de distribution et de retrait de colis ou de distribution de denrées alimentaires est autorisée si le dispositif est en lien avec l'activité professionnelle du pétitionnaire sur la parcelle concernée et avec l'autorisation de la commune.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 	Sont interdits : – 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, ...) ;

Article UE3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Sans objet
Mixité fonctionnelle	Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	La surface d'emprise au sol est fixée à 80% maximum pour toutes les constructions, annexes comprises.
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 15 mètres au point le plus haut. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Implantation par rapport à l'alignement	Toute construction et installation doit être édifiée en retrait de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD136, à l'exception des aires de stationnement et de manœuvre de véhicules qui devront toutefois respecter un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise de la RD 136. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ou à 5 mètres minimum, sauf impossibilité liée à l'étroitesse de la parcelle, à la sécurité des accès sur la voie. En secteur UEa : toute nouvelle construction ou extension pouvant générer des nuisances et des risques doit respecter un recul de 10 m par rapports aux limites des secteurs résidentiels (zones UA, UB et UM) sauf si des travaux de mise aux normes imposent et justifient une réduction des marges de recul par rapport à ces secteurs résidentiels.

	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.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Tout point des constructions devra s'implanter en limite ou avec un retrait minimum de 3 mètres. En secteur UEa : toute nouvelle construction ou extension pouvant générer des nuisances et des risques doivent respecter un recul de 10 m par rapports aux secteurs résidentiels (zones UA, UB et UM) sauf si des travaux de mise aux normes imposent et justifient une réduction des marges de recul par rapport à ces secteurs résidentiels. 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 :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage naturel ou urbain. La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

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

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Il devra être conservé un coefficient de pleine terre minimum de 15%. Il devra être conservé un coefficient de naturalité minimum de 30%. Les places de stationnement visiteurs seront perméables ou semi-perméables. En cas de division foncière, ce coefficient devra être respecté pour chaque partie, notamment le terrain d'assiette du surplus bâti conservé.
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, établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, ne doit figurer dans les nouvelles plantations (annexe). Tout projet doit prendre en compte le développement du système racinaire (recommandation : Prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)
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

Commerce de gros Industrie Entrepôt Autres destinations	Le stationnement des véhicules et vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain concerné par le projet ou bien peuvent être réalisées au sein du secteur Ue sous la forme d'aires de stationnement mutualisées entre différentes activités.
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.
Réseau d'eaux pluviales	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.
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 UL** est destiné aux équipements, activités et installations d'intérêt collectif (équipements administratifs ou de services, sociaux, culturels, scolaires, périscolaires, sportifs et de loisirs...) susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Ce secteur a vocation à :

- Constituer des sites d'équipements de loisirs accessibles et attractifs,
- Permettre l'implantation de nouveaux équipements



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										

Dispositions applicables au secteur UL

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

Article UL1 : Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
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,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				
	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				

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

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions 	L'installation de dispositif automatique de distribution et de retrait de colis ou de distribution de denrées alimentaires est autorisée si le dispositif est en lien avec l'activité professionnelle du pétitionnaire sur la parcelle concernée et avec l'autorisation de la commune.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 	Sont interdits : – 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 dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ;

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	Sans objet
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

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

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage naturel ou urbain. La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.
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 conservé un coefficient de pleine terre minimum de 20%. Il devra être conservé un coefficient de naturalité minimum de 40%. En cas de division foncière, ce coefficient devra être respecté pour chaque partie, notamment le terrain d'assiette du surplus bâti conservé. Les places de stationnement visiteurs seront perméables ou semi-perméables Les surfaces non constitutives d'une emprise au sol sont perméables ou semi-perméables. Les essences locales sont privilégiées.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Aucune espèce figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives, établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, ne doit figurer dans les nouvelles plantations (annexe). Tout projet doit prendre en compte le développement du système racinaire (recommandation : Prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)
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

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Des stationnements vélos doivent être prévus.
---	---

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article UL8 : 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 UL9 : 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.
Réseau d'eaux pluviales	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.
Autres réseaux	Les lignes de transport et de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication et de fluides divers doivent être enterrées

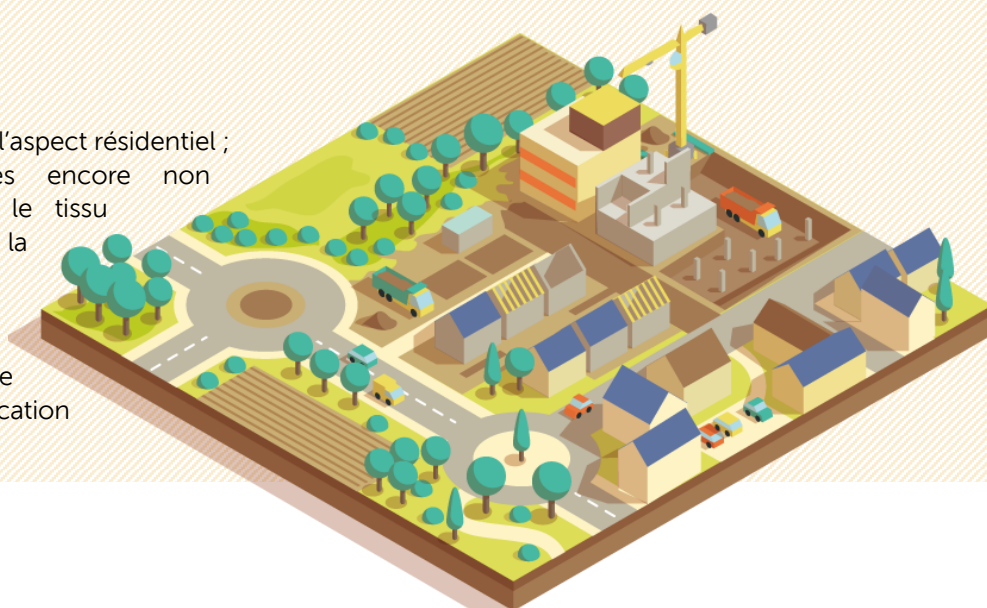
Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur 1Aub correspond à des secteurs de développement de l'urbanisation ou de renouvellement de l'espace aggloméré. Ce sont des secteurs à vocation principale d'habitat et/ou pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Combler des espaces encore non urbanisés situés dans le tissu aggloméré de la commune ;
- Organiser l'urbanisation de nouveaux secteurs de développement à vocation principale d'habitat.



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										

Dispositions applicables au secteur 1AUb

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

Article 1 AUb 1 : Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
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,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,				
	Salles d'art et de spectacles,				
	Équipements sportifs,				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,				
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

Article 1 AUB 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions 	L'installation de dispositif automatique de distribution et de retrait de colis ou de distribution de denrées alimentaires est autorisée si le dispositif est en lien avec l'activité professionnelle du pétitionnaire sur la parcelle concernée et avec l'autorisation de la commune.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 	Sont interdits : – 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.

Article 1 AUB 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Les constructions et opérations doivent respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
Mixité fonctionnelle	Les constructions et opérations doivent respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUB 4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	La surface d'emprise au sol est fixée à 60% maximum pour toutes les constructions, annexes comprises sauf disposition contraire inscrite au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
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 6 mètres au sommet de façade et 9 mètres au point le plus haut. Les annexes jouxtant la construction principale devront avoir une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction principale. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,5 mètres au faîtage ou point le plus haut. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Implantation par rapport à l'alignement et par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP). Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à 5 mètres ou plus des voies et emprises publiques, sauf impossibilité liée à l'étroitesse de la parcelle, à la sécurité des accès sur la voie. Ailleurs au sein de la zone, le projet d'aménagement organisera l'implantation des constructions pour permettre un bon ensoleillement du bâti et des jardins, une gestion efficace des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privés, une harmonie des formes urbaines et la qualification architecturale des espaces publics et communs. Les volumes principaux des constructions respecteront un retrait minimal de 10 mètres vis-à-vis des limites zones agricoles ou naturelles identifiées au PLU. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants : - Lorsqu'il s'agit d'annexes, - Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics. - Lorsque la construction est implantée à proximité d'une noue ou d'un fossé, la distance entre la construction et le point haut de la noue ou du fossé sera de 1,50 mètre minimum. Les abris de jardin, doivent être implantés à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant ladite construction Les constructions (hors annexes) doivent être édifiées sur une limite séparative au moins (implantation en ordre continu ou semi-continu).

Article 1 AUB 5 : 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.
Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit, y compris en limite séparative.

Toitures :

Pour les constructions qui présenteront des toitures à double pente dites traditionnelles :

- le faitage sera positionné dans le tiers central de l'entrait.
- les couvertures en tuiles ou matériaux d'aspect identique sont à privilégier.
- les couvertures pourront être en ardoises, ou matériaux d'aspect identique.

Ces règles ne concernent pas :

- Les extensions, les volumes secondaires ou les annexes
- Les vérandas, les pergolas bioclimatiques

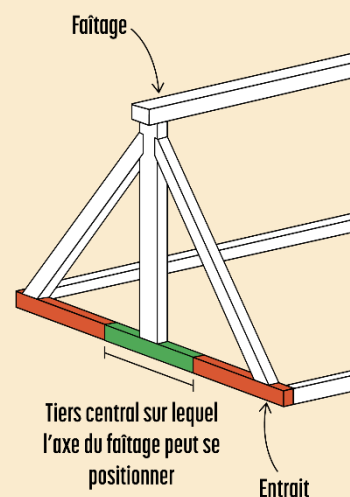
Ces dernières pourront utiliser des matériaux différents de la toiture des volumes principaux.

Il en est de même pour la réfection à l'identique d'un bâtiment existant ou l'extension d'une construction présentant une toiture différente (matériau et pente). Dans ces cas, la construction pourra reprendre le même type de toiture (matériau et pente) que la construction existante.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture.

Des adaptations aux règles relatives aux pentes de toiture et aux matériaux de couverture peuvent être admises. Les toitures concernées peuvent notamment être réalisées en toiture arrondie, en toiture terrasse ou en toiture à une seule pente.

Dans tous les cas, les dispositions retenues devront assurer une insertion architecturale harmonieuse dans l'environnement bâti et paysager.



Façades :

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

Le bardage est interdit sur les murs en pierres, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction.

Le bardage en ardoise est interdit.

Les bardages en tôle ondulée galvanisée et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

Clôtures :

Se référer à la partie dédiée dans les dispositions générales : « Clôtures page 30 »

Annexes :

	À l'exception des carports, pergolas et des abris piscine, les annexes supérieures à 20 m ² d'emprise au sol doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles de la construction principale.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article 1 AUB 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco- aménageables	Il devra être conservé un coefficient de pleine terre minimum de 25%. Il devra être conservé un coefficient de naturalité minimum de 50%. En cas de division foncière, ce coefficient devra être respecté pour chaque partie, notamment le terrain d'assiette du surplus bâti conservé. Les places de stationnement visiteurs seront perméables ou semi-perméables pour les opérations d'habitat. Les surfaces non constitutives d'une emprise au sol sont perméables ou semi-perméables. Les essences locales sont privilégiées.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Aucune espèce figurant dans la liste des plantes vasculaires invasives, établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, ne doit figurer dans les nouvelles plantations (annexe). Tout projet doit prendre en compte le développement du système racinaire (recommandation : Prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article 1 AUB 7 : Stationnement

Logements	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. 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 dits « sociaux ». Les opérations de plus de 10 logements doivent prévoir un local clos adapté au stationnement des vélos.
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 1 AUB 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Tout projet permettant la création d'au moins 5 logements doit assurer sa desserte par cheminement piétonnier et/ou cyclable. 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).
-------------------------------------	---

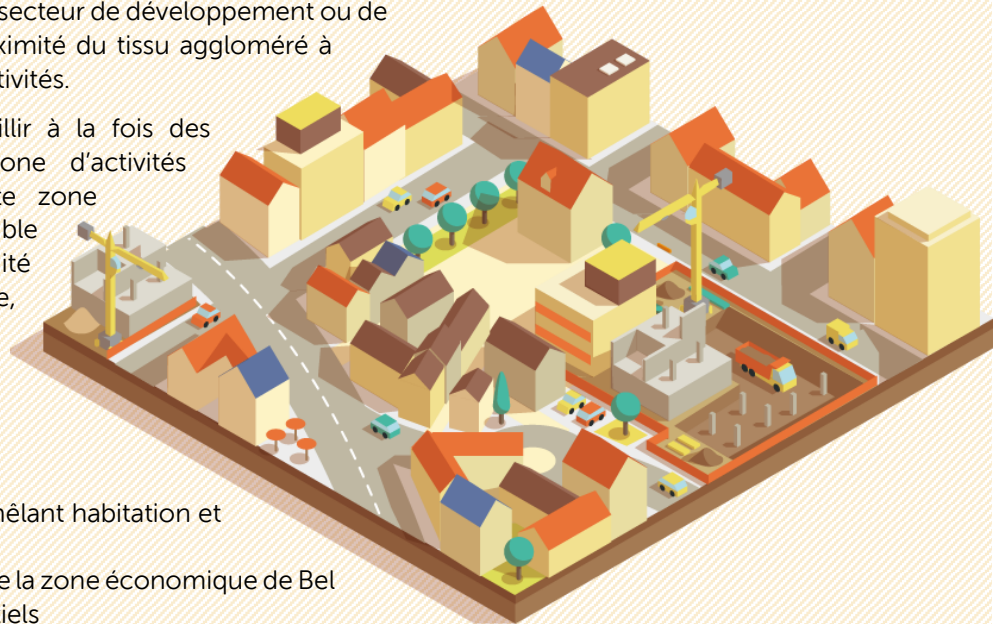
Article 1 AUB 9 : Desserte par les réseaux

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.
Réseau d'eaux pluviales	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.
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 1AUm** correspond à un secteur de développement ou de renouvellement au sein ou à proximité du tissu aggloméré à vocation mixte, entre habitat et activités.

Cette zone à vocation à accueillir à la fois des espaces résidentiels et une zone d'activités industrielles et artisanales. Cette zone devra être adaptée et compatible avec les espaces habités à proximité (ateliers partagés, industrie légère, gestion des nuisances, reculs, plantations...)



Ce secteur a vocation à :

- Accueillir une opération mêlant habitation et artisanat
- Assurer une transition entre la zone économique de Bel Air et les quartiers résidentiels

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										

Dispositions applicables au secteur 1AUm

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

Article 1AUm1 : Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
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,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				
	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,				Les constructions et extensions à destination d'industrie et d'entrepôt dans les conditions définies à l'article 4.
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

Article 1 AUM 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions 	L'installation de dispositif automatique de distribution et de retrait de colis ou de distribution de denrées alimentaires est autorisée si le dispositif est en lien avec l'activité professionnelle du pétitionnaire sur la parcelle concernée et avec l'autorisation de la commune.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 	Sont interdits : – 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, ...) ;

Article 1 AUM 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Les constructions et opérations doivent respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
Mixité fonctionnelle	Les constructions et opérations doivent respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

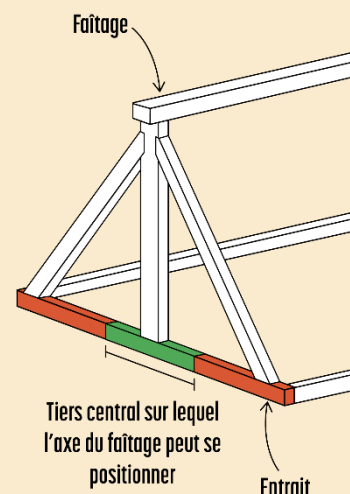
Article 1 AUM 4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	La surface d'emprise au sol est fixée à 70% maximum pour toutes les constructions, annexes comprises.
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 à vocation d'habitation ne peut excéder 6 mètres au sommet de façade et 9 mètres au point le plus haut. Les annexes jouxtant la construction principale devront avoir une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction principale. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,5 mètres au faitage ou point le plus haut. La hauteur maximale des constructions à vocation « d'industrie », « d'entrepôt » ou « d'équipements d'intérêt collectif et de services publics » ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut. Des hauteurs différentes pourront être imposées si le secteur est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation par rapport à l'alignement	Les constructions à vocation d'habitation doivent être implantées à l'alignement, à 5 mètres ou plus des voies et emprises publiques, sauf impossibilité liée à l'étroitesse de la parcelle, à la sécurité des accès sur la voie. <i>Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :</i> - Lorsqu'il s'agit d'annexes, - Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics. Les constructions à vocation « d'industrie », « d'entrepôt » doivent être implantées à l'alignement, à 5 mètres ou plus des voies et emprises publiques, sauf impossibilité liée à l'étroitesse de la parcelle, à la sécurité des accès sur la voie. Lorsque la construction est implantée à proximité d'une noue ou d'un fossé, la distance entre la construction et le point haut de la noue ou du fossé sera de 1,50 mètre minimum.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions à vocation d'habitation doivent être édifiées sur une limite séparative au moins (implantation en ordre continu ou semi-continu). Ailleurs au sein de la zone, le projet d'aménagement organisera l'implantation des constructions pour permettre un bon ensoleillement du bâti et des jardins, une gestion efficace des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privés, une harmonie des formes urbaines et la qualification architecturale des espaces publics et communs.

Article 1 AUM 5 : 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. Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit, y compris en mitoyenneté. Toitures : <i>Pour les constructions à vocation d'habitation :</i> Pour les constructions qui présenteront des toitures à double pente dites traditionnelles : - le faîtage sera positionné dans le tiers central de l'entrait. - les couvertures en tuiles ou matériaux d'aspect identique sont à privilégier. - les couvertures pourront être en ardoises, ou matériaux d'aspect identique. Ces règles ne concernent pas : - Les extensions, les volumes secondaires ou les annexes - Les vérandas, les pergolas bioclimatiques Ces dernières pourront utiliser des matériaux différents de la toiture des volumes principaux. Il en est de même pour la réfection à l'identique d'un bâtiment existant ou l'extension d'une construction présentant une toiture différente (matériau et pente). Dans ces
--	---



	cas, la construction pourra reprendre le même type de toiture (matériau et pente) que la construction existante. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture. Des adaptations aux règles relatives aux pentes de toiture et aux matériaux de couverture peuvent être admises. Les toitures concernées peuvent notamment être réalisées en toiture arrondie, en toiture terrasse ou en toiture à une seule pente. Dans tous les cas, les dispositions retenues devront assurer une insertion architecturale harmonieuse dans l'environnement bâti et paysager. <i>Pour les constructions à vocation d'industrie ou d'entrepôt : sans objet.</i> Façades : <i>Pour les constructions à vocation d'habitation :</i> Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur. Le bardage en ardoise est interdit. Les bardages en tôle ondulée galvanisée et les bardages mats sont autorisés pour les bâtiments à destination d'industrie et d'entrepôt. Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits. <i>Pour les constructions à vocation d'industrie ou d'entrepôt : sans objet.</i> Clôtures : Se référer à la partie dédiée dans les dispositions générales : « Clôtures page 30 » Annexes : À l'exception des carports, pergolas et des abris de piscine, les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles de la construction principale.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article 1 AUM 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Pour les constructions à vocation d'habitation : Il devra être conservé un coefficient de pleine terre minimum de 25%. Il devra être conservé un coefficient de naturalité minimum de 50%. Pour les constructions à vocation économique : Il devra être conservé un coefficient de pleine terre minimum de 15%. Il devra être conservé un coefficient de naturalité minimum de 30%. En cas de division foncière, ce coefficient devra être respecté pour chaque partie, notamment le terrain d'assiette du surplus bâti conservé Les places de stationnement visiteurs seront perméables ou semi-perméables pour les opérations d'habitat.
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, établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, ne doit figurer dans les nouvelles plantations (annexe).

	Tout projet doit prendre en compte le développement du système racinaire (recommandation : Prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article 1 AUM 7 : Stationnement

Logements	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. Celui-ci peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à moins de 200 mètres. En cas d'impossibilité, les places nécessaires peuvent être obtenues par concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération. 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.
Industrie et entrepôt	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.
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 1 AUM 8 : 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 1 AUM 9 : 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.
Réseau d'eaux pluviales	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.
Autres réseaux	Les lignes de transport et de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication et de fluides divers doivent être enterrées

Dispositions applicables à la zone agricole

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur A** correspond aux espaces agricoles, où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les bâtiments d'exploitation, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale).

L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée. Certains changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles
- Permettre le développement de la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



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											

Dispositions applicables au secteur A

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

Article A1 : Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			Voir tableau page suivante
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			 Voir tableau page suivante
	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,			
	Hôtels			
	Autre hébergement touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			 Voir tableau page suivante
	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 constructions et installations agricoles sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles (la réalité de l'existence d'une exploitation agricole sera appréciée à l'occasion de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme ainsi que le lien de nécessité par rapport aux conditions de l'exploitation ou de l'évolution de ces conditions). De plus : - o Dans le cas d'un local accessoire à usage d'habitation, il devra être un logement de fonction directement nécessaire à l'activité des exploitations et être à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'exploitations ou en continuité des constructions d'habitations existantes à proximité. - o Des logements de fonction supplémentaires peuvent être autorisés en fonction de l'importance de l'activité et du statut de l'exploitation agricole. - o L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des logements de fonction existants dans la limite de 40 m² d'emprise au sol nouvelle créée à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau. (Les règles pour les annexes pour les logements de fonction sont les mêmes que celles pour la destination habitation). - o Dans le cas d'activités accessoires de diversification de l'activité agricole (locaux de transformation, conditionnement, commercialisation de produits agricoles), elles doivent être développées sur l'exploitation agricole. - o Dans le cas de bâtiments existants qui ne sont plus nécessaires à l'activité productive, ceux-ci peuvent être réutilisés pour accueillir des gîtes, chambres d'hôtes lorsqu'ils présentent une qualité architecturale et patrimoniale suffisante et à condition d'être situé sur le siège principal de l'exploitation et de constituer une activité subsidiaire pour l'activité agricole.
	- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des bâtiments « d'habitation » existants dans la limite de 40 m² d'emprise au sol nouvelle créée à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'être réalisées dans le respect des règles de réciprocité énoncées par l'article L.111-3 du Code rural. - Les bâtiments d'habitation situés dans la zone peuvent faire l'objet d'annexes dès lors que la surface cumulée des annexes relatives à une construction principales, est inférieure à 40 m² d'emprise au sol (hors piscines couvertes) et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes peuvent être décollées dans un rayon de 20 mètres des constructions principales. - Les piscines, couvertes ou non, sont autorisées sous réserve que leur superficie ne dépasse pas 35 m² d'emprise au sol. - Les abris pour animaux : les constructions non closes et démontables sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 40 mètres carrés. Elles doivent être réalisées exclusivement à partir de matériaux légers et naturels tels que le bois, la toile excluant tout matériau de type béton, parpaing ou bardage métallique industriel. L'aspect des constructions devra s'intégrer harmonieusement dans le site, en respectant les teintes naturelles de l'environnement (bois naturel, couleurs sobres non réfléchissantes). L'implantation devra préserver la qualité paysagère des lieux, notamment en limitant l'impact visuel depuis l'espace public et en conservant les éléments végétaux existants. Toute dalle ou plate-forme maçonnée est interdite.
	- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions 	Les activités, les usages et affectations du sols suivants : - Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone), sauf en zone humide où ils pourront être interdits ou bien admis dans les conditions fixées dans les dispositions générales du règlement. - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers. - Le changement de destination et d'usage, pour de l'habitation, des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ». - L'installation de dispositif automatique de distribution et de retrait de colis ou de distribution de denrées alimentaires est autorisée si le dispositif est en lien avec l'activité professionnelle du pétitionnaire sur la parcelle concernée et avec l'autorisation de la commune.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 	Sont interdits : - 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.

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.  <u>Constructions agricoles</u> Pour les constructions à destination agricole, la hauteur maximale n'est pas réglementée. <i>Pour les locaux accessoires à usage d'habitation :</i> La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres au sommet de façade et 9 mètres au point le plus haut.  <u>Extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation</u> La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres au sommet de façade et 9 mètres au point le plus haut. La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres maximum au point le plus haut. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.
Implantation par rapport à l'alignement	 <u>Constructions agricoles</u> Le nu des façades devra s'implanter avec un retrait minimum des voies et emprises publiques de 10 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole et de 5 mètres pour les locaux accessoires à usage d'habitation .  <u>Extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation</u> Le nu des façades devra s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants : - Lorsque le projet de construction ou extension est accolé à une construction existante sur la parcelle, ayant une implantation différente ; - Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile, - Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, - Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les

	dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal) - Les isolations par l'extérieur sont autorisées dans les marges de retrait définies à cet article pour les constructions existantes. - Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.
Implantation par rapport aux limites séparatives	
	<u>Constructions agricoles</u> Tout point d'une façade des constructions devra s'implanter soit en limite soit avec un retrait minimum de 3 mètres. Vis-à-vis des parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole, tout point des constructions à usage agricole respectera un retrait minimal de 10 mètres de la parcelle riveraine.
	 <u>Extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation</u> Tout point d'une façade des constructions devra s'implanter soit en limite soit avec un retrait minimum de 3 mètres. <i>Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :</i> - Lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante (habitation ou logement de fonction) ne respectant pas les règles ci-dessus, l'extension pourra respecter la même marge de recul que la partie existante étendue. - Les isolations par l'extérieur des constructions à usage d'habitation et de logements de fonction existantes sont autorisées dans les marges de retrait définies à cet article. - Le nu des façades, des annexes inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol liées à une habitation ou à un logement de fonction, doit être implanté en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 mètre, les débords de toiture étant autorisés dans ce recul. - Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics. - Lorsque la construction est implantée à proximité d'une noue ou d'un fossé, la distance entre la construction et le point haut de la noue ou du fossé sera de 1,50 mètre minimum.

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

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural, en particulier sur ceux identifiés au document graphique du P.L.U. pouvant faire l'objet de changement de destination, ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter le rythme des percements, les volumes, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.
--	--

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.

Les détails architecturaux, caractéristiques du patrimoine ancien local en bon état, lorsqu'ils existent, doivent être conservés ou bien repris en cas de travaux modifiant l'aspect extérieur de la construction :

- linteaux de portes conservés en pierres,
- corniches, génoises,
- encadrements en pierres de taille ou en briques des ouvertures,

Pour les habitations et locaux accessoires à usage d'habitation :

Toitures :

Les constructions présenteront des toitures à double pente dites traditionnelles pour les volumes principaux dont le faîtage sera positionné dans le tiers central de l'entrait.

Les couvertures seront réalisées soit en tuiles ou matériaux d'aspect identique.

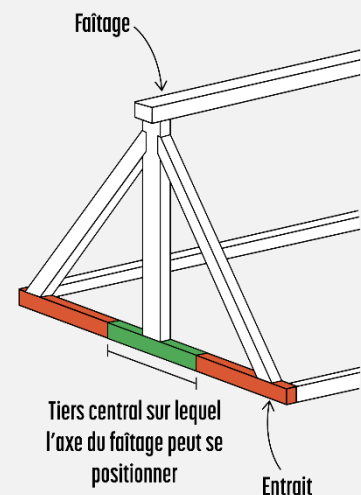
Ces règles ne concernent pas :

- Les extensions, les volumes secondaires ou les annexes
- Les vérandas, les pergolas bioclimatiques

Ces dernières pourront utiliser des matériaux différents de la toiture des volumes principaux.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture.

Il en est de même pour la réfection à l'identique d'un bâtiment existant ou l'extension d'une construction présentant une toiture différente (matériau et pente). Dans ces cas, la construction pourra reprendre le même type de toiture (matériau et pente) que la construction existante.



Façades :

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

Le bardage est interdit sur les murs en pierres, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction.

Le bardage en ardoise est interdit.

Les bardages en tôle ondulée galvanisée et les bardages mats sont autorisés pour les bâtiments à destination agricole

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

Clôtures :

Se référer à la partie dédiée dans les dispositions générales : « Clôtures page 30 »

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	Si le projet s'insère dans un environnement boisé ou de type bocager, la construction devra ou bien conserver sur ses abords un cadre de haies d'essences bocagères ou bien s'accompagner de plantations similaires permettant d'en atténuer l'impact visuel ressenti depuis les principales voies publiques riveraines. En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, sauf s'il peut être justifié pour des parties de constructions en sous-sol. Tout mouvement de terres créant des exhaussements de plus de 1 m en limite de propriété est interdit. Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, les réservoirs ou ouvrages de rétention ou citernes d'eau pluviale, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout (non enterrées), ainsi que les installations similaires devront : - soit être peints de façon être mieux intégrées dans l'environnement, - soit être ceinturés par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations. Tout projet doit prendre en compte le développement du système racinaire (recommandation : Prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)
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	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 A9 : Desserte par les réseaux

Réseau potable	d'eau	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.
Réseau usées	d'eaux	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. 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 lignes de transport et de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication et de fluides divers doivent être enterrées

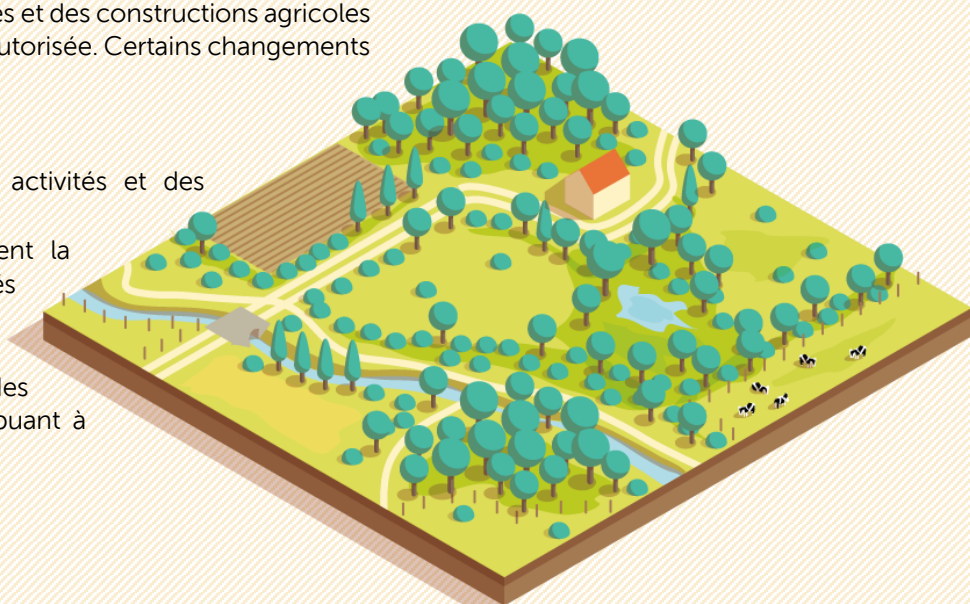
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur AN** représente une surface agricole où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation de protéger les sols agricoles et les cultures, en empêchant l'artificialisation de ces derniers.

L'extension des habitations existantes et des constructions agricoles à la date d'approbation du PLU est autorisée. Certains changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles
- Permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



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										

Dispositions applicables au secteur AN

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

Article AN 1 : Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			 Voir tableau page suivante
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			 Voir tableau page suivante
	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,			
	Hôtels			
	Autre hébergement touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			 Voir tableau page suivante
	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 extensions des bâtiments existants à vocation agricole dans la limite de 30% ou 80 m² d'emprise au sol supplémentaire par bâtiment par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être compatibles avec la qualité des milieux et des paysages agro-naturels de la zone - L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des logements de fonction existants dans la limite de 40 m² d'emprise au sol nouvelle créée à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau. (Les règles pour les annexes pour les logements de fonction sont les mêmes que celles pour la destination habitation)
	- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des bâtiments « d'habitation » existants dans la limite de 40 m² d'emprise au sol nouvelle créée à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'être réalisées dans le respect des règles de réciprocité énoncées par l'article L.111-3 du Code rural. - Les bâtiments d'habitation situés dans la zone peuvent faire l'objet d'annexes dès lors que la surface cumulée des annexes relatives à une construction principales, est inférieure à 40 m² d'emprise au sol (hors piscines couvertes) et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes peuvent être décollées dans un rayon de 20 mètres des constructions principales. - Les piscines, couvertes ou non, sont autorisées sous réserve que leur superficie ne dépasse pas 35 m².
	- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article AN2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions 	- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone), sauf en zone humide où ils pourront être interdits ou bien admis dans les conditions fixées dans les dispositions générales du règlement. - Le changement de destination et d'usage, pour de l'habitation, des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ». - L'installation de dispositif automatique de distribution et de retrait de colis ou de distribution de denrées alimentaires est autorisée si le dispositif est en lien avec l'activité professionnelle du pétitionnaire sur la parcelle concernée et avec l'autorisation de la commune.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 	Sont interdits : - 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.

Article AN3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle	Sans objet.
Mixité sociale	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AN4 : 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.  <u>Constructions agricoles</u> Pour les constructions à destination agricole, la hauteur maximale n'est pas réglementée. <i>Pour les locaux accessoires à usage d'habitation :</i> La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres au sommet de façade et 9 mètres au point le plus haut.  <u>Extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation</u> La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres au sommet de façade et 9 mètres au point le plus haut. La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres maximum au point le plus haut. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.
Implantation rapport à l'alignement	 <u>Constructions agricoles</u> Le nu des façades devra s'implanter avec un retrait minimum des voies et emprises publiques de 10 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole et de 5 mètres pour les logements de fonction.  <u>Extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation</u> Le nu des façades devra s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants : - Lorsque le projet de construction ou extension est accolé à une construction existante sur la parcelle, ayant une implantation différente ; - Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile, - Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, - Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal) - Les isolations par l'extérieur sont autorisées dans les marges de retrait définies à cet article pour les constructions existantes. - Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation par rapport aux limites séparatives



Constructions agricoles

Tout point d'une façade des constructions devra s'implanter soit en limite soit avec un retrait minimum de **3 mètres**.

Vis-à-vis des parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole, tout point des constructions à usage agricole respectera un retrait minimal de 10 mètres.



Extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Tout point d'une façade des constructions devra s'implanter soit en limite soit avec un retrait minimum de **3 mètres**.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante (habitation ou logement de fonction) ne respectant pas les règles ci-dessus, l'extension pourra respecter la même marge de recul que la partie existante étendue.
- Les isolations par l'extérieur des constructions à usage d'habitation et de logements de fonction existantes sont autorisées dans les marges de retrait définies à cet article.
- Le nu des façades, des annexes inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol liées à une habitation ou à un logement de fonction, doit être implanté en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 mètre, les débords de toiture étant autorisés dans ce recul.
- Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsque la construction est implantée à proximité d'une noue ou d'un fossé, la distance entre la construction et le point haut de la noue ou du fossé sera de 1,50 mètre minimum.

Article AN5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

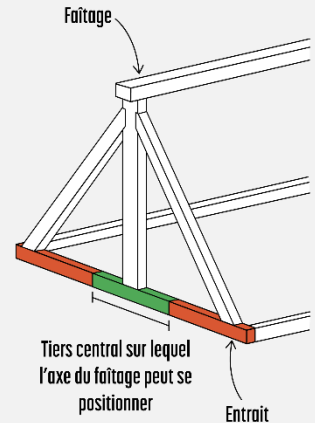
Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

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.

Les détails architecturaux, caractéristiques du patrimoine ancien local en bon état, lorsqu'ils existent, doivent être conservés ou bien repris en cas de travaux modifiant l'aspect extérieur de la construction :

- linteaux de portes conservés en pierres,
- corniches, génoises,
- encadrements en pierres de taille ou en briques des ouvertures,

Performances énergétiques et environnementales	Pour les habitations et locaux accessoires à usage d'habitation : Toitures : Les constructions présenteront des toitures à double pente dites traditionnelles pour les volumes principaux dont le faitage sera positionné dans le tiers central de l'entrait. Les couvertures seront réalisées soit en tuiles ou matériaux d'aspect identique. Ces règles ne concernent pas : - Les extensions, les volumes secondaires ou les annexes - Les vérandas, les pergolas bioclimatiques Ces dernières pourront utiliser des matériaux différents de la toiture des volumes principaux. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture. Il en est de même pour la réfection à l'identique d'un bâtiment existant ou l'extension d'une construction présentant une toiture différente (matériau et pente). Dans ces cas, la construction pourra reprendre le même type de toiture (matériau et pente) que la construction existante. Façades : Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur. Le bardage est interdit sur les murs en pierres, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction. Le bardage en ardoise est interdit. Les bardages en tôle ondulée galvanisée et les bardages brillants sont interdits. Sauf pour les bâtiments agricoles. Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits. Clôtures : Se référer à la partie dédiée dans les dispositions générales page Clôtures30
	Sans objet



Article AN6 : 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	Si le projet s'insère dans un environnement boisé ou de type bocager, la construction devra ou bien conserver sur ses abords un cadre de haies d'essences bocagères ou bien s'accompagner de plantations similaires permettant d'en atténuer l'impact visuel ressenti depuis les principales voies publiques riveraines. En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, sauf s'il peut être justifié pour des parties de constructions en sous-sol.

	Tout mouvement de terres créant des exhaussements de plus de 1 m en limite de propriété est interdit. Tout projet doit prendre en compte le développement du système racinaire (recommandation : Prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article AN7 : Stationnement

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

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article AN8 : 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 AN9 : Desserte par les réseaux

Réseau potable d'eau	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.
Réseau usées d'eaux	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. 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 lignes de transport et de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication et de fluides divers doivent être enterrées

ents existantes à la date
ains changements de

touristique
social de

écifiques et

An isometric illustration of a rural landscape. A winding grey road with white dashed lines runs through the scene. On the left side of the road, there are several houses with brown roofs and yellow walls, surrounded by green trees. A small yellow car is driving on the road. On the right side, there are more houses, a red car, and a field with yellow hay bales. In the foreground, there are green fields with black and white cows grazing. The background shows more trees and a clear sky. The overall style is a clean, modern isometric illustration.

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										

Dispositions applicables au secteur AL

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

Article AL 1 : Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement			AL2 	Voir tableau page suivante
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,			AL3 	Voir tableau page suivante
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique			AL1 	Voir tableau page suivante
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			AL3 	Voir tableau page suivante
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			AL2 	Voir tableau page suivante
	Salles d'art et de spectacles,				
	Équipements sportifs,				
	Autres équipements recevant du public			AL2 	Voir tableau page suivante
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie,				
	Entrepôt,				
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

	En secteur AL1 : - L'aménagement et l'extension des constructions existantes correspondant à la sous-destination des autres hébergements touristiques à condition de ne pas excéder 40 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas compromettre les milieux naturels, la qualité paysagère du site, le maintien des boisements et le respect de l'activité agricole environnante. - Les extensions et/ou annexes accolées, vérandas et terrasses des Résidences Mobiles de Loisirs (RML) sont autorisées à condition de ne pas dépasser 30% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
  	En secteur AL2 : - Les constructions ou extensions des sous-destinations Hébergement, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Autres équipements recevant du public à condition de ne pas dépasser 30% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
	En secteur AL3 : - Les constructions, les extensions et/ou les annexes des constructions existantes des sous-destinations en lien avec les activités déjà présentes (notamment les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle) sur le site, à condition de ne pas dépasser 300 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la date d'approbation du PLU.
	- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec les activités existantes.

Article AL2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions 	- L'installation de dispositif automatique de distribution et de retrait de colis ou de distribution de denrées alimentaires est autorisée si le dispositif est en lien avec l'activité professionnelle du pétitionnaire sur la parcelle concernée et avec l'autorisation de la commune. - En secteur AL1 : - o Les terrains aménagés pour les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) , les gîtes « atypiques » démontables et résidences démontables (yourtes...) ; - o Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML), les gîtes « atypiques » démontables et les résidences démontables (yourtes...) ; - Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone), sauf en zone humide où ils pourront être interdits ou bien admis dans les conditions fixées dans les dispositions générales du règlement.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,	Sont interdits : - Les garages collectifs de caravanes ; - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ;

destinations et
sous-destinations



- 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.

Article AL3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AL4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol

Sans objet

Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions nouvelles ne peuvent pas dépasser les hauteurs des bâtiments adjacents du même secteur.

Implantation par rapport à
l'alignement

Sans objet

Implantation par rapport aux
limites séparatives

Sans objet

Article AL5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

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

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.

Clôtures :

Se référer à la partie dédiée dans les dispositions générales : « Clôtures page 30 »

Performances énergétiques et
environnementales

Sans objet

Article AL6 : 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

Tout projet doit prendre en compte le développement du système racinaire (recommandation : Prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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

Sans objet

Article AL7 : Stationnement

Destinations autorisées

Sans objet

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article AL8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions
desserte
terrains

de
des

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 AL9 : Desserte par les réseaux

Réseau
potable

d'eau

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.

Réseau
usées

d'eaux

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.

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 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)

Les **secteurs AE** correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui permettent exceptionnellement de maintenir et de développer des activités industrielles et artisanales au sein de l'espace rural et agricole. Il s'appuie sur des espaces souvent déjà artificialisés avec ou sans bâtiments existants.

Ces derniers peuvent évoluer et s'étendre, voire accueillir de nouvelles constructions.

Le PLU comprend plusieurs sites :

AE1 : Avril TP, à la Michelais des marais

AE2 : Bertet, à la Landrie

AE3 : Mécanique TP / Estuaire Manutention, à la Landrie

AE4 : Transfrais, à la Joussetière

Ces secteurs ont vocation à :

- Favoriser le maintien des activités spécifiques et existantes en milieu rural
- Permettre le développement d'activités isolées



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										

Dispositions applicables au secteur AE

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

Article AE1 : Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
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,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				Voir tableau page suivante
	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,				Voir tableau page suivante
	Entrepôt,				Voir tableau page suivante
	Bureau,				
	Centre de congrès et d'exposition				

 	En secteur AE1 : - Les constructions et extensions à vocation d'industrie ou d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas excéder 2000 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la date d'approbation du PLU et d'être compatible avec les activités existantes du secteur. En secteur AE2 , AE3 et AE4 : - Les constructions et extensions à vocation d'industrie ou d'entrepôt à condition de ne pas excéder 300 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la date d'approbation du PLU et d'être compatible avec les activités existantes du secteur.
	- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec les activités existantes.

Article AE2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions 	- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone), sauf en zone humide où ils pourront être interdits ou bien admis dans les conditions fixées dans les dispositions générales du règlement. - les dépôts de matériaux inertes spécifiques aux activités admises dans le secteur : - o à condition qu'ils ne présentent aucun risque pour l'environnement et pour le voisinage dans le respect de la réglementation en vigueur, - o à condition qu'ils soient accompagnés d'un traitement paysager à dominante végétale, constituée d'essences locales (cf. annexe n° 1 du règlement), - L'installation de dispositif automatique de distribution et de retrait de colis ou de distribution de denrées alimentaires est autorisée si le dispositif est en lien avec l'activité professionnelle du pétitionnaire sur la parcelle concernée et avec l'autorisation de la commune..
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 	Sont interdits : - 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...) ;

Article Ae3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle	Sans objet.
Mixité sociale	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AE4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol	
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. En secteur AE1, AE2, AE3 et AE4 : La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres point le plus haut.
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article AE5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	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. Clôtures : Se référer à la partie dédiée dans les dispositions générales : « Clôtures page 30 »
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article AE6 : 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	Tout projet doit prendre en compte le développement du système racinaire (recommandation : Prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article AE7 : Stationnement

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

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article AE8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions desserte terrains de des	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 AE9 : Desserte par les réseaux

Réseau potable d'eau	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.
Réseau usées d'eaux	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. 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 lignes de transport et de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication et de fluides divers doivent être enterrées

Dispositions applicables à la zone naturelle

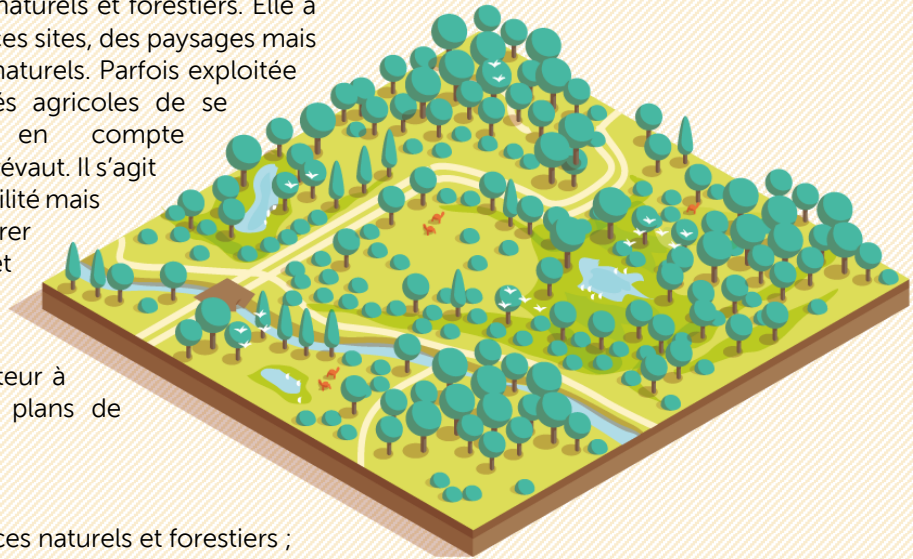
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur 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.

Il comprend un **sous-secteur NF**, secteur à vocation forestière et géré par des plans de gestion.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



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										

Dispositions applicables au secteur N

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

Article N 1 : Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				Voir tableau page suivante
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,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				Voir tableau page suivante
	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				

	<u>En secteur NF :</u> - Les constructions et aménagements liés et nécessaires aux exploitations forestières à condition de respecter la qualité et la particularité des milieux naturels environnants.
	- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions 	- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les aménagements légers destinés à l'accueil du public (sentiers piétonniers et/ou cyclables, aires de pique-nique) à condition qu'ils restent en structure légère à faible imperméabilisation, afin de limiter leur impact sur l'environnement, - les installations légères liées à l'accueil du public et à la vocation du site (postes d'observation du milieu naturel, panneaux d'information, sanitaire...), à l'exclusion de logement et de toute forme d'hébergement même temporaire et sous réserve que ces installations soient de faible emprise (de l'ordre de 10 m2 maximum) et aisément démontables ; - les travaux et aménagements d'intérêt collectif, nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques, - les affouillements et exhaussements de sols qui seraient liés et nécessaires à la restauration et à la gestion des zones humides, - L'installation de dispositif automatique de distribution et de retrait de colis ou de distribution de denrées alimentaires est autorisée si le dispositif est en lien avec l'activité professionnelle du pétitionnaire sur la parcelle concernée et avec l'autorisation de la commune.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 	Sont interdits : - 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.

Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle	Sans objet.
Mixité sociale	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	Sans objet.
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	Clôtures : Se référer à la partie dédiée dans les dispositions générales : « Clôtures page 30 »
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	Tout projet doit prendre en compte le développement du système racinaire (recommandation : Prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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

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 N9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable

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.

Réseaux usées

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.

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

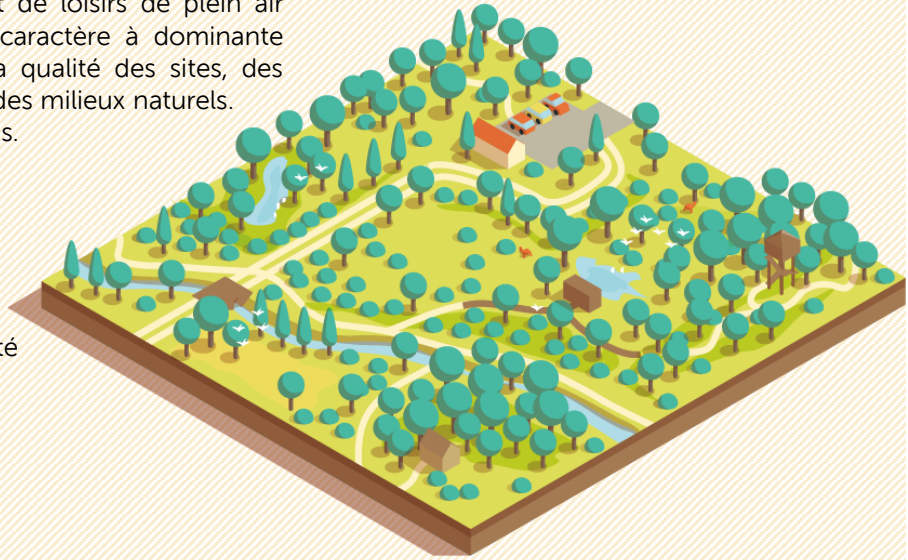
Les lignes de transport et de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication et de fluides divers doivent être enterrées

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NL** correspond aux terrains non artificialisés essentiellement à vocation récréative et de loisirs de plein air ("coulée verte") devant conserver son caractère à dominante naturelle. Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Les nouvelles constructions sont interdites.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver une accessibilité récréative de plein air.



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										

Dispositions applicables au secteur NL

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

Article NL1 : Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition
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,			
	Hôtels			
	Autre hébergement touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			 Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité de sites, des milieux naturels et des paysages.
	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			

Article NL2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions 	- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les aménagements légers destinés à l'accueil du public (sentiers piétonniers et/ou cyclables, aires de pique-nique, jardins familiaux) à condition qu'ils restent en structure légère à faible imperméabilisation, afin de limiter leur impact sur l'environnement, - les installations légères liées à l'accueil du public et à la vocation du site (postes d'observation du milieu naturel, panneaux d'information, sanitaire...), à l'exclusion de logement et de toute forme d'hébergement même temporaire et sous réserve que ces installations soient de faible emprise (de l'ordre de 10 m² maximum) et aisément démontables ; - les travaux et aménagements d'intérêt collectif, nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques, - les affouillements et exhaussements de sols qui seraient liés et nécessaires à la restauration et à la gestion des zones humides, - L'installation de dispositif automatique de distribution et de retrait de colis ou de distribution de denrées alimentaires est autorisée si le dispositif est en lien avec l'activité professionnelle du pétitionnaire sur la parcelle concernée et avec l'autorisation de la commune.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 	Sont interdits : - 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.

Article NL3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle	Sans objet.
Mixité sociale	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article NL4 : 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 NL5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Clôtures : Se référer à la partie dédiée dans les dispositions générales page Clôtures30
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet

Article NL6 : 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	Tout projet doit prendre en compte le développement du système racinaire (recommandation : Prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet

Article NL7 : Stationnement

Destinations
autorisées

Sans objet

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article NL8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions
desserte
terrains

de
des

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 NL9 : Desserte par les réseaux

Réseau
potable

d'eau

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.

Réseau
usées

d'eaux

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.

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 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 NC correspond au secteur de carrière en activité ou aux anciens sites de carrière. Il peut être considéré comme un site dit « dégradés » et peut muter vers un état naturel ou tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable...

Ce secteur a vocation à :

- Permettre l'exploitation de carrières
- Permettre la reconversion en site privilégié pour l'installation de projet de production d'énergie renouvelable.



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											

Dispositions applicables au secteur NC

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

Article NC1 : Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition
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,			
	Hôtels			
	Autre hébergement touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			 Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité de sites, des milieux naturels et des paysages.
	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			

Article NC2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions 	- Les activités d'extraction et l'exploitation de carrières à condition d'être autorisé par arrêté préfectoral. - Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux activités autorisées dans le secteur. - Les remblais sont autorisés uniquement pour des remises en état agricole ou naturel. - Les dispositifs de production d'énergie renouvelables de type panneaux photovoltaïques au sol et les trackers . - L'installation de dispositif automatique de distribution et de retrait de colis ou de distribution de denrées alimentaires est autorisée si le dispositif est en lien avec l'activité professionnelle du pétitionnaire sur la parcelle concernée et avec l'autorisation de la commune.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 	Sont interdits : - 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...) ; - Les dépôts de véhicules ;

Article NC3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle	Sans objet.
Mixité sociale	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article NC4 : Volumétrie et implantation des constructions :

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

Implantation par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article NC5 : 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 NC6 : 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

Tout projet doit prendre en compte le développement du système racinaire (recommandation : Prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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

Sans objet

Article NC7 : Stationnement

Destinations autorisées

Sans objet

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article NC8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions desserte 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 NC9 : Desserte par les réseaux

Réseau potable	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.
Réseau usées	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. 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 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 NE** correspond aux secteurs naturels d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels tout en permettant l'installation d'équipements et des aménagements adaptés. Ils peuvent correspondre à des espaces partiellement ou totalement artificialisés, ou encore à d'anciennes site de dépôt ou décharges.

Il comprend plusieurs sites :

- **Secteur NE 1** : Unité de traitement collectif des eaux usées (station d'épuration).
- **Secteur NE 2** : Ancienne décharge

Ces secteurs ont vocation à :

- Traiter et maîtriser des besoins spécifiques et techniques sur la commune,
- Conserver l'histoire des sites et des dépôts,
- Localiser et maîtriser les dépôts spécifiques de gestion de matériaux divers ou de déchets.
- Permettre la reconversion pour l'installation de projets de production d'énergies renouvelables.



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										

Dispositions applicables au secteur NE

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

Article NE1 : Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations :	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition	
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,				
	Hôtels				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,				Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité de sites, des milieux naturels et des paysages.
	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				

Article NE2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Activités, les usages et affectations du sol autorisés à conditions 	- L'installation de dispositif automatique de distribution et de retrait de colis ou de distribution de denrées alimentaires est autorisée si le dispositif est en lien avec l'activité professionnelle du pétitionnaire sur la parcelle concernée et avec l'autorisation de la commune. - En secteur NE1 : Les constructions, les ouvrages, les installations et les travaux d'affouillements ou d'exhaussements de sols à condition qu'ils soient directement liés et / ou nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées. - En secteur NE2 : Les équipements, installations, les travaux, affouillements et exhaussements du sol à condition d'être strictement liés et nécessaires à la déchetterie et à la remise en état du site et sous réserve qu'ils ne soient pas à l'origine de risque de migration d'éventuelles pollutions du sol ou du sous-sol - En secteur NE1 et NE2 : Les installations et dispositifs pour la production d'énergie renouvelable.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 	Sont interdits : - 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...) ;

Article NE3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle	Sans objet.
Mixité sociale	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article NE4 : 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 NE5 : 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 NE6 : 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

Tout projet doit prendre en compte le développement du système racinaire (recommandation : Prendre la dimension de la couronne à maturité de l'arbre et la multiplier par 1,5)

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

Sans objet

Article NE7 : Stationnement

Destinations autorisées

Sans objet

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article NE8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions desserte 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 NE9 : Desserte par les réseaux

Réseau potable	d'eau 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.
Réseau usées	d'eaux 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. 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 lignes de transport et de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication et de fluides divers doivent être enterrées

ANNEXES

du règlement

Annexe 1 : Destinations et sous destinations : Explications

Annexe 2 : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone rurale

Annexe 3 : Listes des essences et végétaux préconisés

Annexe 4 : Liste des plantes invasives

Annexe 5 Règle du Plan de Gestion des Risques Inondation) du bassin Loire Bretagne 2022-2027

Annexe 1 : Destinations et sous-destinations

Destination « exploitation agricole et forestière »



Sous-destination « exploitation agricole »

« La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. »

Elle recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

Extrait de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. »

Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.

Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. »



Sous-destination « exploitation forestière »

« La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière ».

Elle recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Destination « Habitat »



Sous-destination « logement »

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement »

L'arrêté du 10 novembre 2016 est venu préciser les sous-destinations relevant des cinq destinations.

Cet arrêté définit ainsi les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Par ailleurs, le Ministère a publié en avril 2017, un guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme qui vise à éclairer la réforme du code de l'urbanisme et notamment cette question des destinations et sous-destinations.

Ces définitions sont susceptibles d'évoluer. Il convient donc d'en vérifier l'application. Mais dans un souci de pédagogie, sont ici repris les éléments issus :

- en noir, de l'arrêté du 10 novembre 2016

- En gris, italique, des éléments de compréhension fourni par le Ministère, mais ne constituant pas une définition réglementaire.

Remarque : Les arrêtés plus récents concernant les destinations n'ont pas été prise en compte volontairement car ils sont intervenus après le début de la révision générale de ce PLU.

recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Elle intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « **résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs** » (par exemple les yourtes)
- les **chambres d'hôtes** au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes
- les **meublés de tourisme** dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. **Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.**



Sous-destination « hébergement »

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Elle recouvre ainsi les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

- les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.
- Mais aussi : les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

À noter : En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation. Un décret en élaboration viendra préciser la mise en œuvre du dispositif.

Destination « commerce et activité de service »



Sous-destination « artisanat et commerce de détail »

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...).



Sous-destination « restauration »

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Elle n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.



Sous-destination « commerce de gros »

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Elle s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).



Sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...



Sous-destination « hôtels »

La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.



Sous-destination « autres hébergements touristiques »

La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.



Sous-destination « cinéma »

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Elle s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »



Sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Elle recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.



Sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration...

Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.



Sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».



Sous-destination « salles d'art et de spectacles »

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Elle recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.



Sous-destination « équipements sportifs »

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...



Sous-destination « autres équipements recevant du public »

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Elle recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »



Sous-destination « industrie »

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Elle recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015.



Sous-destination « entrepôt »

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Elle recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.



Sous-destination « bureau »

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Elle recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.



Sous-destination « centre de congrès et d'exposition »

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

Annexe 2 : Changement de destination

Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination

Numéro de fiche associée	Lieu-dit	Numéro de fiche associée	Lieu-dit
1	La Pauvredrie	32	La Forestrie
2	La Pauvredrie	33	Les Vergers
3	La Caillerie	34	La Typhonnière
4	La Caillerie	35	La Basse Chanterie
5	La Cornière	36	La Cristrie
6	La Boissonnière	37	Retord
7	Epinerie	38	La Haute Brenière
8	La Maraitière	39	Beau Soleil
9	Le Pin	40	Le Puits des Bois
10	Le Pin	41	La Petite Masserie
11	La Forestrie	42	Les Granges
12	La Haute-Chanterie	43	La Caillerie
13	Les Granges	44	La Pauvredrie
14	La Grande-Housserie	45	La Pauvredrie
15	La Feuilletrie	46	Epinerie
16	La Feuilletrie	47	Basse-Gautrais
17	La Feuilletrie	48	L'Energie
18	Le Rétail	49	Le Pin
19	La Rivière Mulon	50	La haute Brenière
20	La Rivière Mulon	51	La Rigaudière
21	Basse-Gautrais	52	La Rigaudière
22	La Michélais des Marais	53	La Rigaudière
23	La Basse Energie	54	Bel-Air
24	La Basse Energie	55	Bel-Air
25	La Grande aurière	56	L'Epinerie
26	La Petite Aurière	57	La Caillerie
27	Le Pas	58	La Baconnière
28	Le Pas	59	La Baconnière
29	La Grande Vrillière		
30	La Grande Vrillière		
31	La Grande Vrillière		

Le PLU a fait le choix d'inventorier plusieurs bâtiments agricoles ou anciennement, en zone agricole ou naturelle, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat.

Cette liste et coordonnées de localisation viennent s'ajouter au règlement graphique qui localise ces édifices par une étoile au plan.

Cet inventaire a fait l'objet d'une démarche de terrain et de recensement selon des critères travaillés en commission. Ils sont repris dans le présent règlement et expliqués dans le rapport de présentation.



La Pauvredrie

N°1

Surface du bâtiment : 30 m²
 Fonction historique ou actuelle : Annexe
 Architecture et matériaux : Pierres recouvertes d'enduit
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : Jonction avec le bâtiment n°2 possible pour un projet unique



La Pauvredrie

N°2

Surface du bâtiment : 45 m²
 Fonction historique ou actuelle : Annexe
 Architecture et matériaux : Pierres
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : Jonction avec le bâtiment n°1 possible pour un projet unique

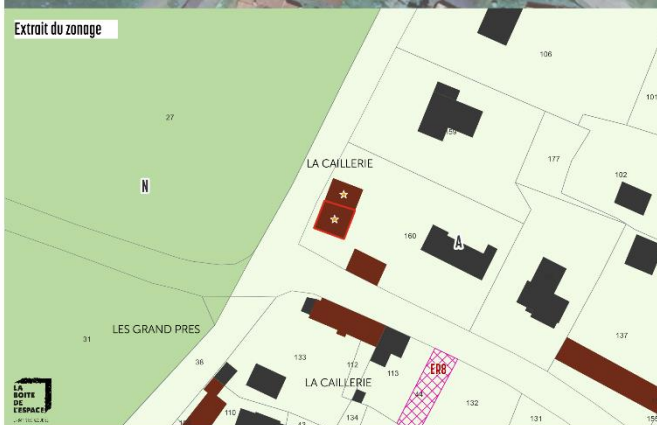




La Caillerie

N°3

Surface du bâtiment : 60 m²
 Fonction historique ou actuelle : Annexe agricole
 Architecture et matériaux : Pierres apparentes, entourage des ouvertures en briques
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : /



La Caillerie

N°4

Surface du bâtiment : 78 m²
 Fonction historique ou actuelle : Annexe agricole
 Architecture et matériaux : Pierres apparentes, entourage des ouvertures en briques
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : /

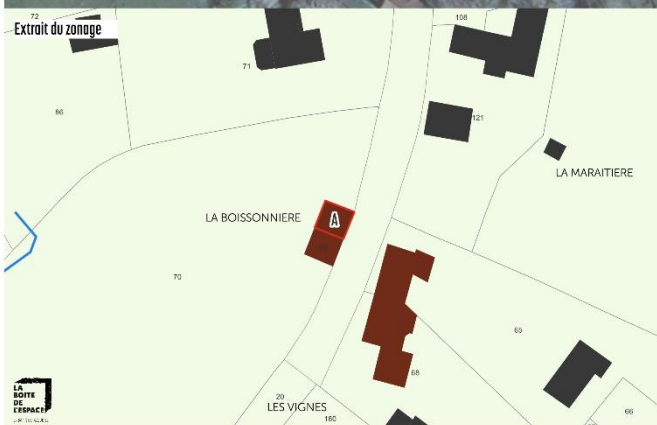




La Cornière

N°5

Surface du bâtiment : 112 m²
 Fonction historique ou actuelle : Probablement ancienne habitation et annexe accolée
 Architecture et matériaux : Pierres et entourage des ouvertures en briques, deux hauteurs de toiture
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : à vérifier
 Commentaire : /



La Boissonnière

N°6

Surface du bâtiment : 47 m²
 Fonction historique ou actuelle : Annexe agricole
 Architecture et matériaux : Tuiles plates, pierre apparentes, linteau bois
 Possibilités accès : /
 Possibilités de raccordement au réseau : /
 Commentaire : /





Epinerie

N°7

Surface du bâtiment : 85 m²
 Fonction historique ou actuelle : /
 Architecture et matériaux : Pierres enduites
 Possibilités accès : /
 Possibilités de raccordement au réseau : /
 Commentaire : /



La Maraitière

N°8

Surface du bâtiment : 73 m²
 Fonction historique ou actuelle : Annexe agricole
 Architecture et matériaux : Type longère, pierres, ouvertures typique de l'architecture locale
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : /





Le Pin

N°9

Surface du bâtiment : 92 m²
 Fonction historique ou actuelle : Annexe agricole
 Architecture et matériaux :
 Possibilités accès : /
 Possibilités de raccordement au réseau : /
 Commentaire : /

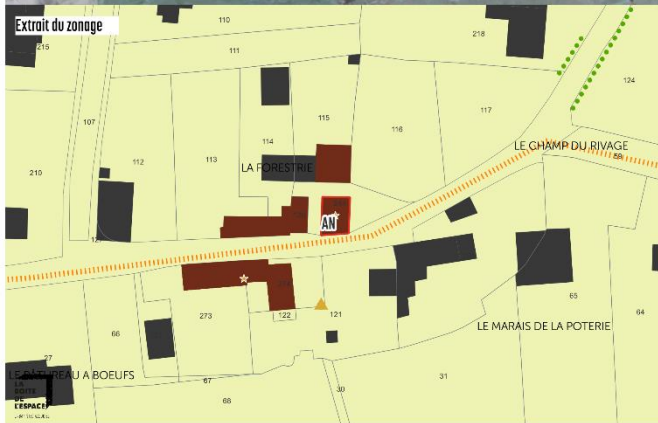


Le Pin

N°10

Surface du bâtiment : 121 m²
 Fonction historique ou actuelle : Annexe agricole
 Architecture et matériaux : Pierre apparente
 Possibilités accès : /
 Possibilités de raccordement au réseau : /
 Commentaire : /

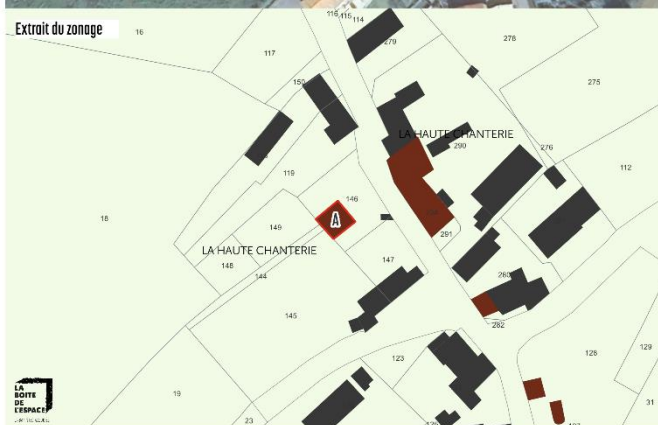




La Forestrie

N°11

Surface du bâtiment : 69 m²
 Fonction historique ou actuelle : Ancienne étable, actuellement atelier
 Architecture et matériaux : Pierres apparentes
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : Peut être rattaché à la maison à l'arrière



La Haute-Chanterie

N°12

Surface du bâtiment : 72 m²
 Fonction historique ou actuelle : Annexe agricole, probablement ancien pressoir
 Architecture et matériaux : Pierres apparentes, tuiles plates
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : /





Les Granges

N°13

Surface du bâtiment : 132 m²
 Fonction historique ou actuelle : Ancienne grange
 Architecture et matériaux : Pierres
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : /



La Grande-Housserie

N°14

Surface du bâtiment : 99 m²
 Fonction historique ou actuelle : /
 Architecture et matériaux : /
 Possibilités accès : /
 Possibilités de raccordement au réseau : /
 Commentaire : /





La Feuillettrie

N°15

Surface du bâtiment : 58 m²
 Fonction historique ou actuelle : Grange, écurie ou grenier
 Architecture et matériaux : Pierres et briques, belles hauteurs
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : /

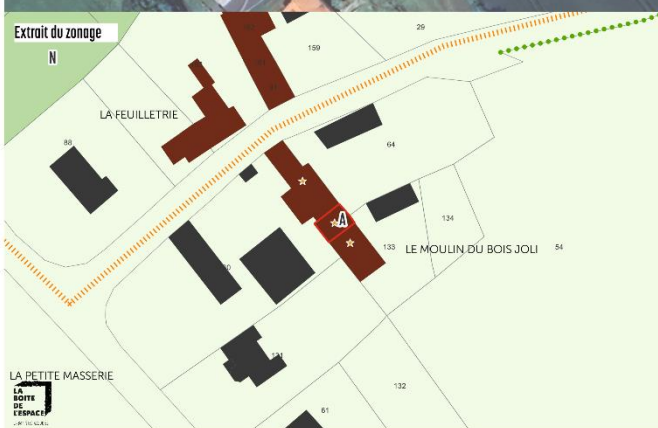


La Feuillettrie

N°16

Surface du bâtiment : 152 m²
 Fonction historique ou actuelle : /
 Architecture et matériaux : Pierres et briques, belles hauteurs
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : /





La Feuillettrie

N°17

Surface du bâtiment : 52 m²
 Fonction historique ou actuelle : /
 Architecture et matériaux : /
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : /



Le Rétail

N°18

Surface du bâtiment : 78 m²
 Fonction historique ou actuelle : Abris pour animaux
 Architecture et matériaux : Pierre
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : /

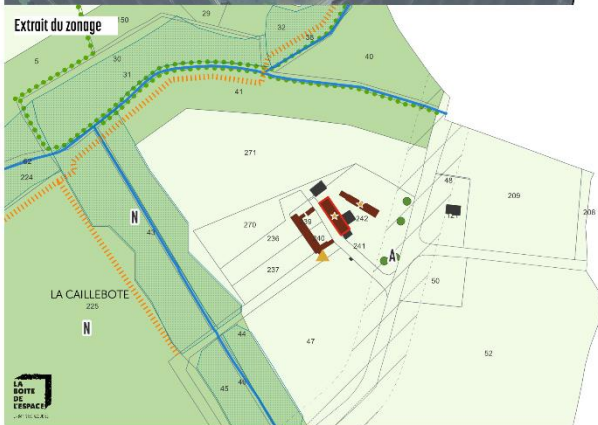




La Rivière Mulon

N°19

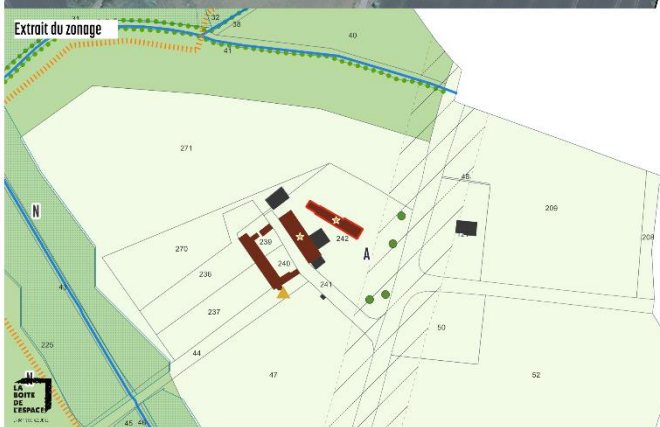
Surface du bâtiment : 380 m²
 Fonction historique ou actuelle : Ancienne ferme
 Architecture et matériaux : Pierre, génoise
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : Plus vieux village de Chauvé

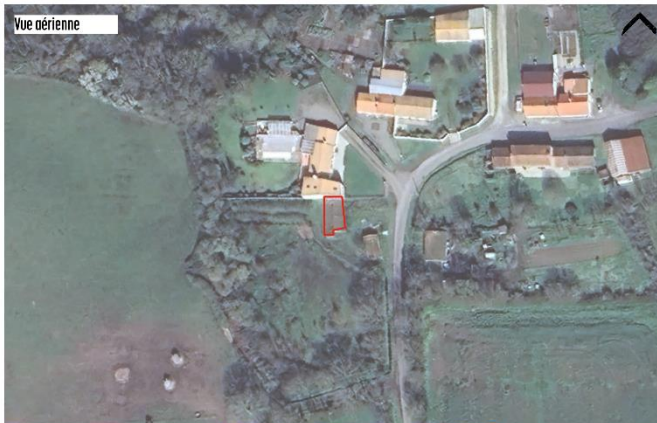


La Rivière Mulon

N°20

Surface du bâtiment : 266 m²
 Fonction historique ou actuelle : Ancienne ferme
 Architecture et matériaux : Pierre, brique, hauteur
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : Plus vieux village de Chauvé





Basse-Gautrais

N°21

Surface du bâtiment : 78 m²
 Fonction historique ou actuelle : Annexe agricole
 Architecture et matériaux : Pierres, tuiles, volume bas type longère
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : Mauvais état, travaux de surélévation du toit à prévoir



La Michelais des Marais

N°22

Surface du bâtiment : 115 m²
 Fonction historique ou actuelle : Corps de ferme
 Architecture et matériaux : Pierres, entourages en briques à conserver, linteau en pierre
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : /





La Basse Enerie

N°23

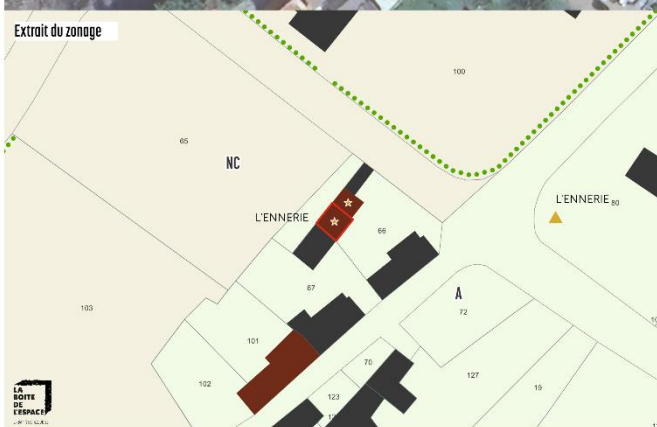
Surface du bâtiment : 85 m²
 Fonction historique ou actuelle : Etable
 Architecture et matériaux : Pierres
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : Enjeux de gestion des eaux pluviales, ruissellement, voir risque d'inondation



La Basse Enerie

N°24

Surface du bâtiment : 47 m²
 Fonction historique ou actuelle : Etable
 Architecture et matériaux : Pierres
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : Enjeux de gestion des eaux pluviales, ruissellement, voir risque d'inondation





La Grande aurière

N°25

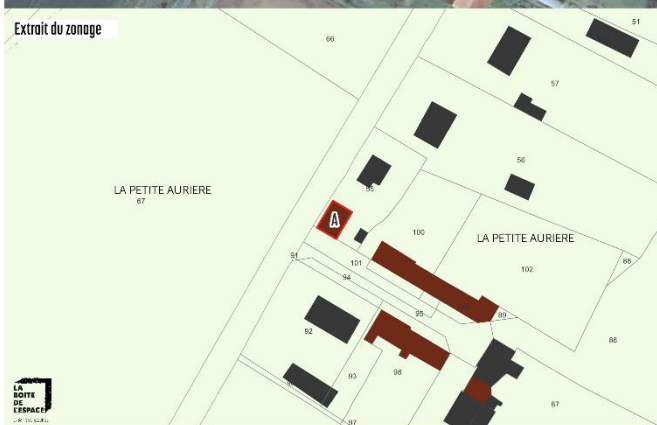
Surface du bâtiment : 361 m²
 Fonction historique ou actuelle : Annexe agricole, grenier
 Architecture et matériaux : /
 Possibilités accès : /
 Possibilités de raccordement au réseau : /
 Commentaire : /



La Petite Aurière

N°26

Surface du bâtiment : 70 m²
 Fonction historique ou actuelle : Annexe agricole
 Architecture et matériaux : Pierres
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : /





Le Pas

N°27

Surface du bâtiment : 122 m²
 Fonction historique ou actuelle : Annexe agricole
 Architecture et matériaux : Pierre entourage des ouvertures en brique, tuiles plates à conserver
 Possibilités accès : /
 Possibilités de raccordement au réseau : /
 Commentaire : /

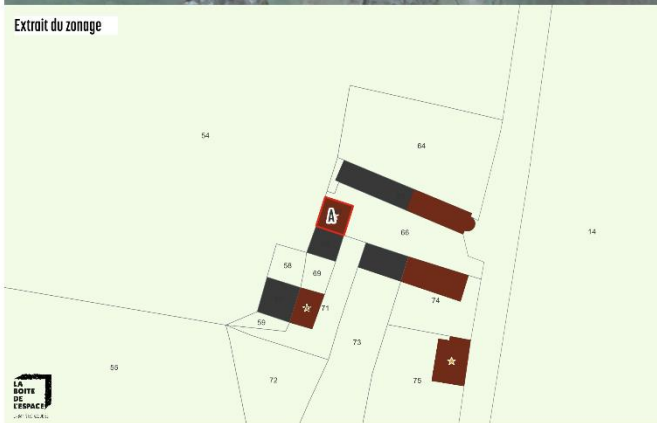
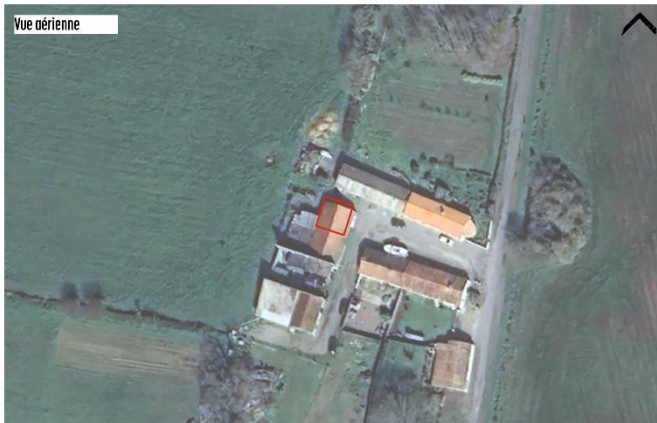


Le Pas

N°28

Surface du bâtiment : 105 m²
 Fonction historique ou actuelle : Annexe agricole
 Architecture et matériaux : Pierre entourage des ouvertures en brique, tuiles plates à conserver
 Possibilités accès : /
 Possibilités de raccordement au réseau : /
 Commentaire : /

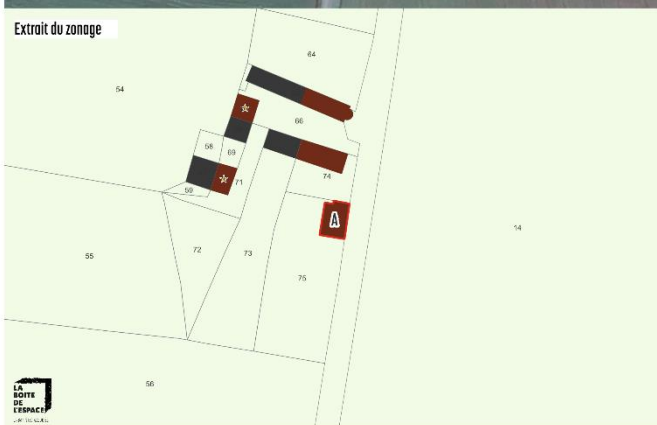




La Grande Vrillière

N°29

Surface du bâtiment : 69 m²
 Fonction historique ou actuelle : Ancien corps de ferme
 Architecture et matériaux : Pierre, pierre enduite à remettre
 apparente, tuiles plates
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : Place pour le stationnement

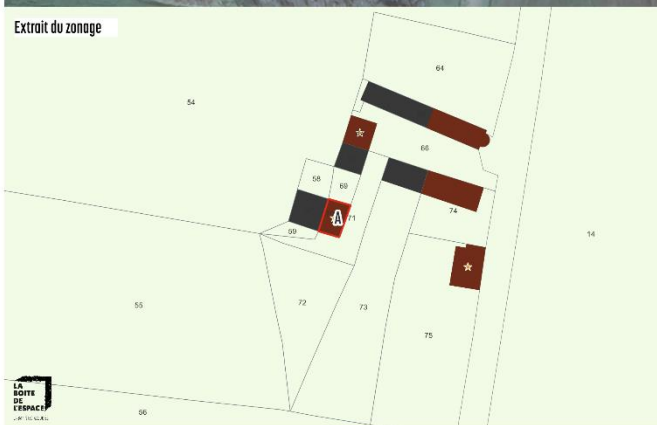


La Grande Vrillière

N°30

Surface du bâtiment : 114 m²
 Fonction historique ou actuelle : Annexe agricole, potentiellement
 cave
 Architecture et matériaux : Pierre, pierre enduite à remettre
 apparente, volume surmonté de parpaings
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : Place pour le stationnement





La Grande Vrillière

N°31

Surface du bâtiment : 68 m²
 Fonction historique ou actuelle : Ancien corps de ferme
 Architecture et matériaux : Pierre, pierre enduite à remettre apparente, tuiles plates
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : /



La Forestrerie

N°32

Surface du bâtiment : 221 m²
 Fonction historique ou actuelle : Ancienne grange
 Architecture et matériaux : Pierre
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : Ancien bâtiment agricole méritant d'être requalifié, avant de retraiter la couverture et au moins la façade ouest, perçue depuis la voie publique, en harmonie avec les constructions traditionnelles à usage d'habitat.

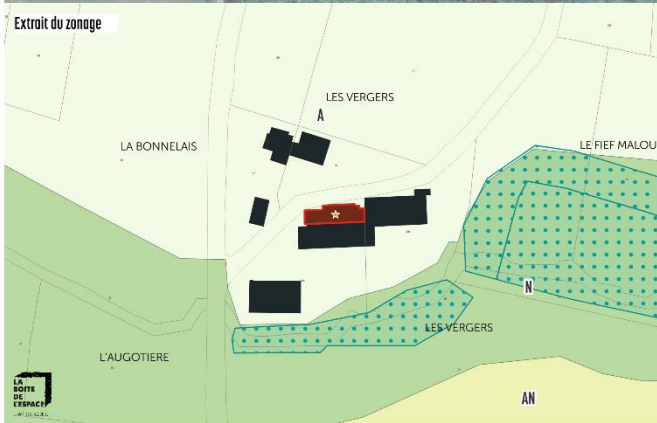




Les Vergers

N°33

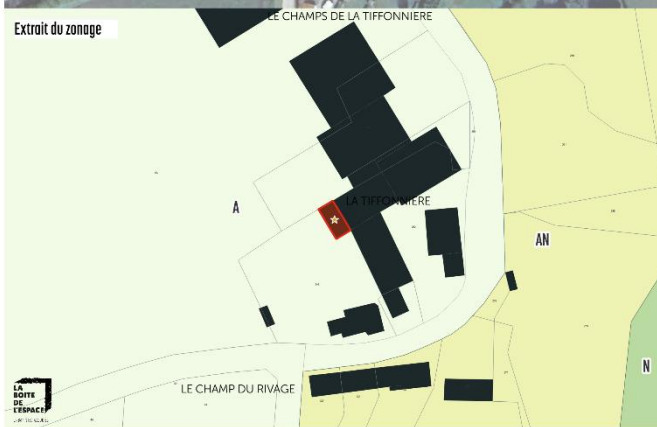
Surface du bâtiment : 230 m²
 Fonction historique ou actuelle : Annexe agricole
 Architecture et matériaux : Pierre enduite
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : /
 Commentaire : /



La Typhonnière

N°34

Surface du bâtiment : 62 m²
 Fonction historique ou actuelle : Annexe agricole
 Architecture et matériaux : Pierres
 Possibilités accès : /
 Possibilités de raccordement au réseau : /
 Commentaire : Exploitation agricole en fonction





La Basse Chanterie

N°35

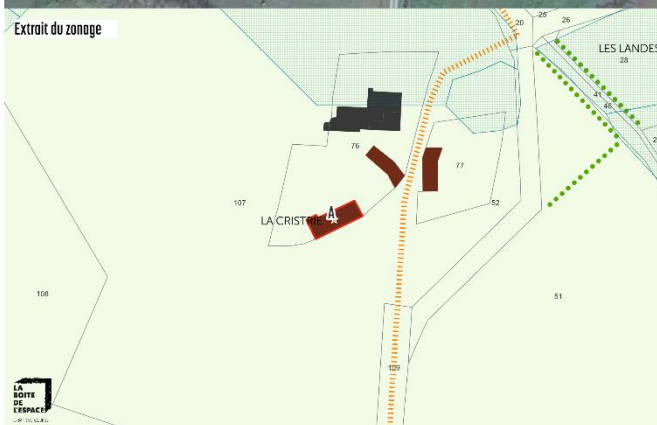
Surface du bâtiment : 75 m²
 Fonction historique ou actuelle :
 Architecture et matériaux : Piliers en pierres
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : /

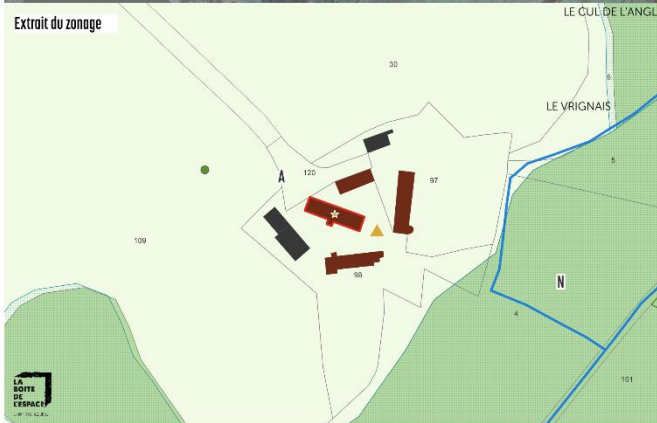


La Cristrie

N°36

Surface du bâtiment : 146 m²
 Fonction historique ou actuelle : Ancienne grange
 Architecture et matériaux : Pierres
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : Ce lieu-dit abrite d'autres bâtiments de caractère, proches de l'habitation existante.
 Une revalorisation dans le cadre d'un projet d'ensemble (à l'échelle du lieu-dit) pourrait s'avérer intéressante et être privilégiée.





Retord

N°37

Surface du bâtiment : 221 m²
 Fonction historique ou actuelle : Ancien bâtiment de stockage
 Architecture et matériaux : Pierres
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : Possibilité de reprise du hangar voisin pour abri véhicules si besoin de créer du stationnement



La Haute Brenière

N°38

Surface du bâtiment : 95 m²
 Fonction historique ou actuelle : Actuellement utilisés en bâtiment de stockage (bateaux)
 Architecture et matériaux : Pierre et tuiles
 Possibilités accès : /
 Possibilités de raccordement au réseau : /
 Commentaire : /





Beau Soleil

N°39

Surface du bâtiment : 268 m²
 Fonction historique ou actuelle : Stockage
 Architecture et matériaux : Pierres
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : Bâtiment en coeur de hameau



Le Puits des Bois

N°40

Surface du bâtiment : 281 m²
 Fonction historique ou actuelle : Annexe agricole
 Architecture et matériaux : Pierres et briques
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : /

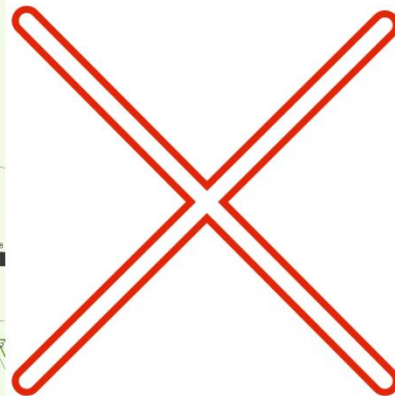




La Petite Masserie

N°41

Surface du bâtiment : 157 m²
 Fonction historique ou actuelle : /
 Architecture et matériaux : Pierre entourage des ouvertures en brique, tuiles plates à conserver
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : /



Les Granges

N°42

Surface du bâtiment : 125 m²
 Fonction historique ou actuelle : /
 Architecture et matériaux : Pierre
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : /





La Caillerie

N°43

Surface du bâtiment : 185 m²
 Fonction historique ou actuelle : /
 Architecture et matériaux : Pierres enduites
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : /

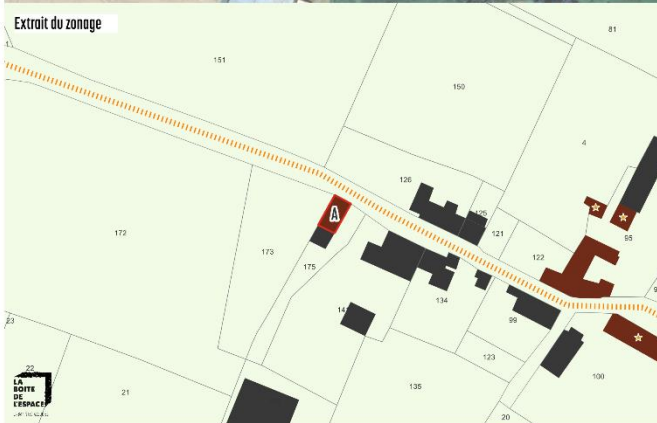


La Pauvredrie

N°44

Surface du bâtiment : 162 m²
 Fonction historique ou actuelle : /
 Architecture et matériaux : Pierres
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : oui
 Commentaire : La création de logements supplémentaires doit prévoir la réalisation d'un garage pour assurer le stationnement des véhicules, l'entreposage de matériels... au sein du volume bâti existant.
 ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale et patrimoniale de ce bâtiment.





La Pauvredrie

N°45

Surface du bâtiment : 69 m²
 Fonction historique ou actuelle : /
 Architecture et matériaux : encadrement de porte en arc
 Possibilités accès : /
 Possibilités de raccordement au réseau : /
 Commentaire : La création de logements ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale et patrimoniale de ce bâtiment et doit notamment veiller à en préserver les détails architecturaux

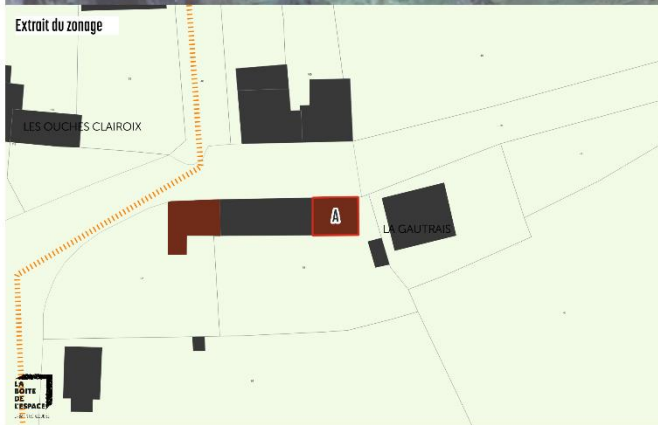


Epinerie

N°46

Surface du bâtiment : 91 m²
 Fonction historique ou actuelle : /
 Architecture et matériaux : Brique et pierre enduite
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : /
 Commentaire : /

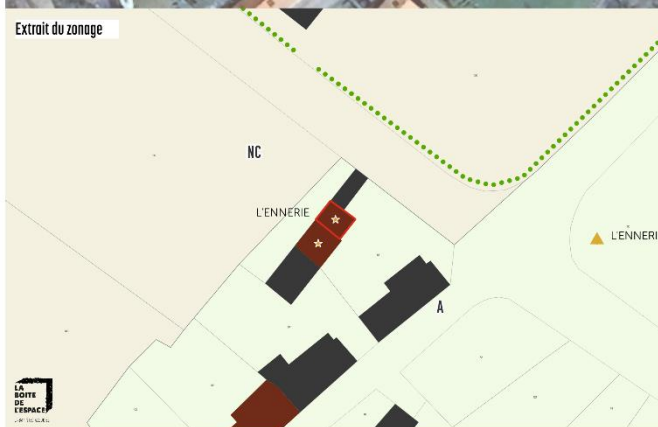




Basse-Gautrais

N°47

Surface du bâtiment : 66 m²
 Fonction historique ou actuelle :
 Architecture et matériaux :
 Possibilités accès :
 Possibilités de raccordement au réseau :
 Commentaire :

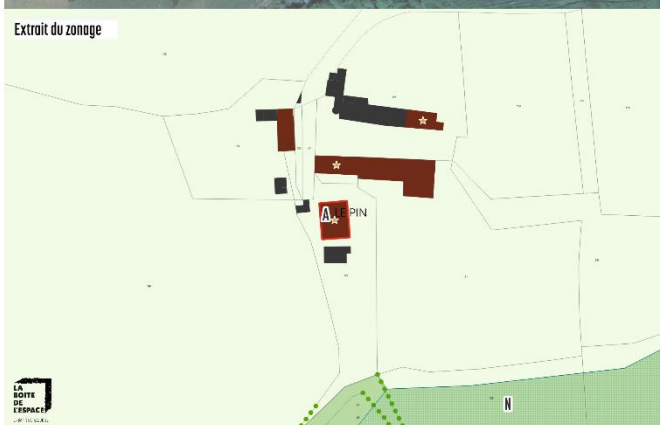


L'Ennerie

N°48

Surface du bâtiment : 31 m²
 Fonction historique ou actuelle :
 Architecture et matériaux :
 Possibilités accès :
 Possibilités de raccordement au réseau :
 Commentaire :

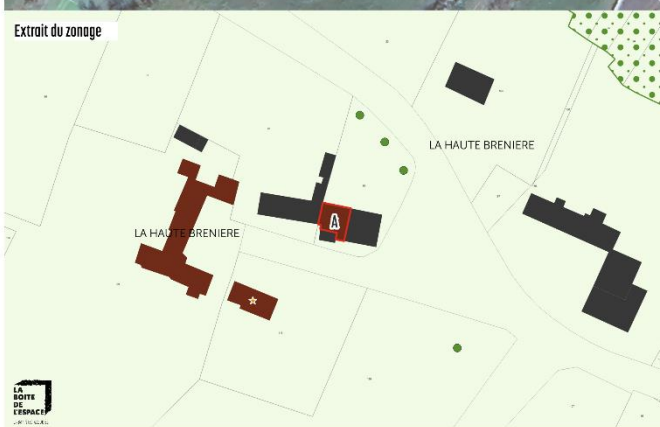




Le Pin

N°49

Surface du bâtiment : 157 m²
 Fonction historique ou actuelle :
 Architecture et matériaux :
 Possibilités accès :
 Possibilités de raccordement au réseau :
 Commentaire :



La Haute Brenière

N°50

Surface du bâtiment : 74 m²
 Fonction historique ou actuelle :
 Architecture et matériaux : Pierres
 Possibilités accès : /
 Possibilités de raccordement au réseau : /
 Commentaire : /

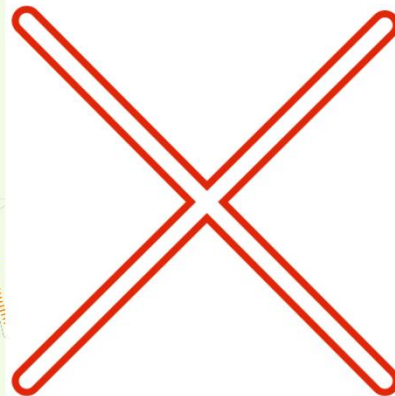




La Rigaudière

N°51

Surface du bâtiment : 139 m²
 Fonction historique ou actuelle : Ancienne grange
 Architecture et matériaux : Pierre
 Possibilités accès : /
 Possibilités de raccordement au réseau : /
 Commentaire : /



La Rigaudière

N°52

Surface du bâtiment : 65 m²
 Fonction historique ou actuelle :
 Architecture et matériaux : Pierre
 Possibilités accès :
 Possibilités de raccordement au réseau :
 Commentaire :

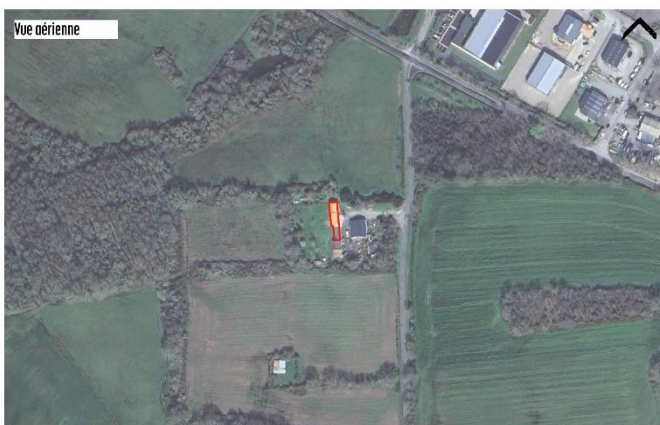




La Rigaudière

N°53

Surface du bâtiment : 181 m²
 Fonction historique ou actuelle :
 Architecture et matériaux : Pierre
 Possibilités accès :
 Possibilités de raccordement au réseau :
 Commentaire :



Bel-Air

N°54

Surface du bâtiment : 186 m²
 Fonction historique ou actuelle : /
 Architecture et matériaux : /
 Possibilités accès : /
 Possibilités de raccordement au réseau : /
 Commentaire : /





Bel-Air

N°55

Surface du bâtiment : 53 m²
 Fonction historique ou actuelle : /
 Architecture et matériaux : /
 Possibilités accès : /
 Possibilités de raccordement au réseau : /
 Commentaire : /



L'Epinerie

N°56

Surface du bâtiment : 273 m²
 Fonction historique ou actuelle : Ancienne grange
 Architecture et matériaux : Pierres
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : /
 Commentaire :

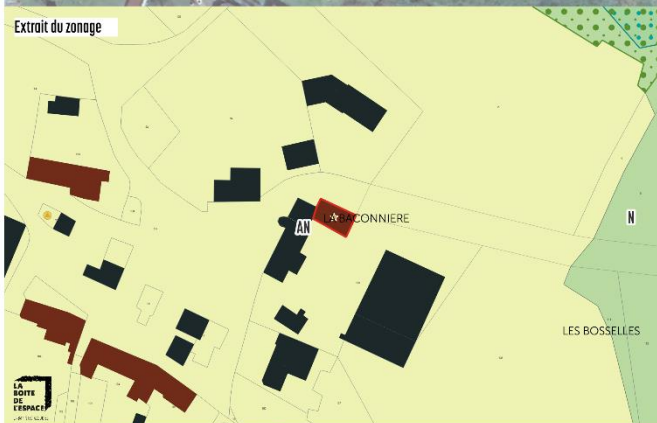




La Caillerie

N°57

Surface du bâtiment : 278 m²
 Fonction historique ou actuelle : Ancienne grange
 Architecture et matériaux : Pierres
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : /
 Commentaire : /



La Baconnière

N°58

Surface du bâtiment : 82 m²
 Fonction historique ou actuelle : Annexe agricole
 Architecture et matériaux : Pierres
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : /
 Commentaire : /

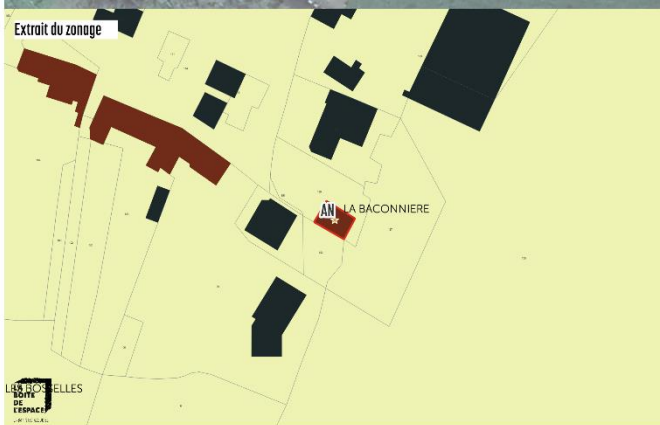




La Baconnière

N°59

Surface du bâtiment : 53 m²
 Fonction historique ou actuelle : Annexe agricole
 Architecture et matériaux : Pierres
 Possibilités accès : oui
 Possibilités de raccordement au réseau : /
 Commentaire : /



Annexe 3 : Liste des essences et végétaux préconisés

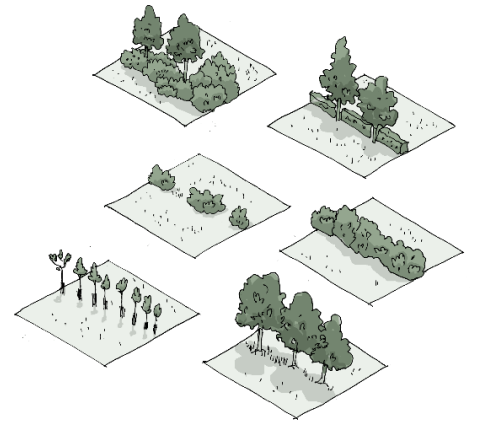
CHOISIR LES BONS VÉGÉTAUX

Le choix des essences à planter lors de la création d'un espace vert, d'un talus ou d'un écran végétal est primordial, des espèces non locales ne joueront pas ou peu de rôles écologiques pour la faune du territoire. Ainsi, il est nécessaire d'appliquer un contrôle des plantations réalisées sur le territoire à partir d'une liste d'essences locales jouant un rôle intéressant pour la faune sauvage (refuge, alimentation ou reproduction).

DES ESSENCES LOCALES POUR LES HAIES

La haie est une composante essentielle des corridors. Elle est à adapter à la surface et à l'usage du terrain. Le choix des végétaux se fait compte tenu de la fonction voulue et de l'aspect final.

Les haies mono-spécifiques sont à proscrire pour leur vulnérabilité. En variant les essences d'arbres et d'arbustes, le bocage se dote d'usages multiples qui peuvent aussi bien être bénéfiques à la biodiversité qu'aux usages anthropiques (bois de chauffe, fruitiers...). Le maintien de bandes herbacées en lisière permet d'assurer le caractère multi-strate.



Critères dans le choix des végétaux :

- À feuillage persistant : les feuilles restent en permanence même en saison hivernale. L'aspect général de l'arbre ou de l'arbuste change peu au cours de l'année, surtout si la haie est taillée ;
- À feuillage caduc : les feuilles tombent en hiver donnant à l'arbre ou l'arbuste un aspect changeant au fil des mois ;
- À feuillage marcescent : les feuilles desséchées restent sur l'arbuste pendant l'hiver, conservant un degré d'opacité à la haie. Des nouvelles feuilles les remplacent au printemps ;
- À baies, pour les corridors écologiques, la nourriture des oiseaux, etc.

L'entretien doit tenir compte des périodes de reproduction des oiseaux (de Mars à juillet). La taille devra préférentiellement être menée en hiver.

Arbustes

- Ajonc d'europe - *Ulex europaeus*
- Aubépine à deux styles - *Crataegus laevigata*
- Aubépine monogyne - *Crataegus monogyna*
- Bourdaine - *Frangula alnus*
- Bruyère carnée - *Erica carnea*
- Bruyère commune - *Calluna vulgaris*
- Buis commun - *Buxus sempervirens*
- Chèvrefeuille des haies - *Lonicera xylosteum*
- Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*
- Fragon, Petit houx - *Ruscus aculeatus*
- Framboisier - *Rubus idaeus*
- Fusain d'europe - *Euonymus europaeus*
- Genêt à balais - *Cytisus scoparius*
- Genêt des tinturiers - *Genista tinctoria*
- Groseilliers, Cassissier - *Ribes* sp.
- Houx commun - *Ilex aquifolium*
- Laurier des bois - *Daphne laureola*
- Noisetier commun - *Corylus avellana*
- Prunellier - *Prunus spinosa*
- Rosiers, Eglantiers - *Rosa* sp.
- Saule à oreillettes - *Salix aurita*
- Saule rampant - *Salix repens*
- Saule roux-cendré - *Salix atrocinerea*
- Saule des vanniers - *Salix viminalis*
- Sureau noir - *Sambucus nigra*
- Troène commun - *Ligustrum vulgare*
- Viorne lantane - *Viburnum lantana*
- Viorne obier - *Viburnum op*

Arbres

- Aliser torminal - *Sorbus torminalis*
- Aulne glutineux - *Alnus glutinosa*
- Erable champêtre - *Acer campestre*
- Bouleau pubescent - *Betula pubescens*
- Bouleau verruqueux - *Betula pendula*
- Charme commun - *Carpinus betulus*
- Châtaignier commun - *Castanea sativa*
- Chêne pédonculé - *Quercus robur*
- Chêne rouvre - *Quercus petraea*
- Cormier - *Sorbus domestica*
- Frêne commun - *Fraxinus excelsior*
- Hêtre commun - *Fagus sativa*
- If commun - *Taxus baccata*
- Orme champêtre - *Ulmus minor*
- Peuplier blanc - *Populus alba*
- Peuplier noir - *Populus nigra*
- Peuplier tremble - *Populus tremula*
- Poirier commun - *Pyrus communis*
- Pommier sauvage - *Malus sylvestris*
- Merisier - *Prunus avium*
- Merisier à grappes - *Prunus padus*
- Saule blanc - *Salix alba*
- Saule fragile - *Salix fragilis*
- Saule marsault - *Salix caprea*
- Sorbier des oiseleurs - *Sorbus aucuparia*
- Tilleul à grandes feuilles - *Tilia platyphyllos*
- Tilleul à petites feuilles - *Tilia cordata*

Annexe 4 : Liste des plantes invasives en Loire-Atlantique

(Source : CBN Brest, 2023)

Espèces invasives avérées :

Les espèces réglementées sont surlignées en jaune

Espèces invasives avérées installées (IAi) :

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

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

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

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

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2i) :

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

Espèces invasives avérées émergentes (IAe) :

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1e) :

<i>Amorpha fruticosa</i> L., 1753	Faux-indigo
-----------------------------------	-------------

<i>Gymnocoronis spilanthoides</i> DC.	Thé du Sénégal
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle à feuilles de Renoncule / Hydrocotyle fausse renoncule
<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx., 1803	Myriophylle hétérophylle
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2e) :

<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambroisie à feuilles d'armoise
---	--------------------------------

Espèces invasives potentielles :

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

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

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

<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase
--	------------------

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

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

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

<i>Acacia dealbata</i> Link, 1822	Mimosa argenté
<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable à feuilles de frêne / Erable negundo
<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	Erable sycomore / Erable faux-platan
<i>Anthemis maritima</i> L., 1753	Camomille maritime
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident feuillé / Bident à fruits noirs
<i>Bidens radia</i> Thuill., 1799	Bident radié
<i>Bidens vulgata</i> Greene, 1899	Bident vulgaire
<i>Brassica napus</i> L., 1753	Colza
<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Eventail de Caroline, Cabombe de Caroline

<i>Carpobrotus acinaciformis</i> x <i>Carpobrotus edulis</i>	Hybride entre le Carpobrote à feuilles en sabre et le Carpobrote doux
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br., 1926	Carpobrote doux
<i>Centipeda cunninghamii</i> (DC.) A.Braun & Asch., 1867	Centipèda de Cunningham
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd., 1798	Montie perfoliée / Claytonie perfoliée
<i>Cotula coronopifolia</i> L., 1753	Cotule à feuilles de sénebière
<i>Crocasmia</i> x <i>crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br., 1932	Montbrétia
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam., 1791	Souchet robuste
<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees, 1840	Scirpe de buenos aires
<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees, 1841	Eragrostide pectinée
<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Galéga officinal / Sainfoin d'Espagne
<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Patate de Virginie / Topinambour
<i>Hippophae rhamnoides</i> L., 1753	Bourdaie marine / Argousier
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour
<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine géante / Balsamine glanduleuse / Balsamine de l'Himalaya / Grande balsamine
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Elodée crépue
<i>Leymus arenarius</i> (L.) Hochst., 1848	Gourbet / Elyme des sables
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell, 1935	Lindernie fausse-gratiolle
<i>Panicum barbipulvinatum</i> Nash, 1900	Panic occidental
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune
<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique / Phytolaque d'Amérique
<i>Populus alba</i> L., 1753	Peuplier blanc
<i>Potentilla indica</i> (Andrews) Th.Wolf, 1904	Fraisier de Duchesne / Fraisier des indes
<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier palme / Laurier cerise
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784 [nom. et typ. cons.]	Cerisier tardif / Cerisier noir / Cerisier d'automne
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Lam.) Spach, 1834	Noyer du Caucase / Pterocarier à feuilles de frêne / Ptérocaryer du Caucase
<i>Saururus cernuus</i> L., 1753	Lézardelle penchée
<i>Spiraea</i> x <i>billiardii</i> Hérincq, 1857	Spirée blanche x s. de Douglas
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) Kuntze, 1891	Faux kikuyu, Chiendent de bœuf
<i>Symphyotrichum squamatum</i> (Spreng.) G.L.Nesom, 1995	Aster écailleux
<i>Vallisneria spiralis</i> L., 1753	Vallisnérie en spirale
<i>Xanthium orientale</i> subsp. <i>italicum</i> (Moretti) Greuter, 2003	Lampourde d'Italie
<i>Yucca gloriosa</i> L., 1753	Yucca superbe

Espèces à surveiller

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

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

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

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

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

<i>Acanthus mollis</i> L., 1753	Acanthe molle / Acanthe mou / Grande acanthe
<i>Agave americana</i> L., 1753	Agave d'Amérique
<i>Albizia julibrissin</i> Durazz., 1772	Albizia, Arbre à soie
<i>Allium triquetrum</i> L., 1753	Ail à trois angles / Ail triquètre
<i>Amelanchier spicata</i> (Lam.) K.Koch, 1869	Amélanchier en épis
<i>Anchusa officinalis</i> L., 1753	Buglosse officinale

<i>Araujia sericifera</i> Brot., 1818	Araujie à soies, Araujie porte-soie, faux kapok, plante cruelle
<i>Arctotheca calendula</i> (L.) Levyns, 1942	Arctothèque souci
<i>Artemisia annua</i> L., 1753	Armoise annuelle
<i>Arundo donax</i> L., 1753	Canne de Provence
<i>Atriplex halimus</i> L., 1753	Arroche halime / Arroche marine
<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Mahonia à feuilles de houx
<i>Bidens connata</i> Muhl. ex Willd., 1803	Bident à feuilles connées / Bident conné
<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub, 1973	Brome inerme / Brome sans arêtes
<i>Canna indica</i> L., 1753	Canna
<i>Cerastium tomentosum</i> L., 1753	Céraiste tomenteux / Céraiste cotonneux
<i>Cornus sericea</i> L., 1771	Cornouiller soyeux
<i>Cotoneaster coriaceus</i> Franch., 1890	Cotoneaster lacté
<i>Cotoneaster franchetii</i> Bois, 1902	Cotonéaster de Franchet
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotoneaster horizontal/de Hjelmqvist
<i>Cotoneaster salicifolius</i> Franch., 1885	Cotonéaster à feuilles de saule
<i>Cotoneaster symondsii</i> Standish ex T.Moore, 1861	Cotonéaster de Simons
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell, 1928	Cotonéaster de Waterer
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartw., 1847	Cyprés de Lambert
<i>Cydonia oblonga</i> Mill., 1768	Cognassier
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet, 1826	Genêt blanc / Genêt à fleurs nombreuses
<i>Digitaria aequiglumis</i> (Hack. & Arechav.) Parodi, 1922	Digitaire à glumes égales
<i>Dipsacus laciniatus</i> L., 1753	Cardère à feuilles découpées
<i>Dittrichia viscosa</i> (L.) Greuter, 1973	Inule visqueuse
<i>Dysphania ambrosioides</i> (L.) Mosyakin & Clemants, 2002	Chénopode fausse-ambrosie / Thé du Mexique
<i>Ehrharta erecta</i> Lam., 1786	Ehrharta dressée
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L., 1753	Olivier de bohème / Arbre d'argent / Arbre de paradis
<i>Elaeagnus umbellata</i> Thunb., 1784	Chalef d'automne
<i>Eragrostis curvula</i> (Schrad.) Nees, 1841	Eragrostide courbée, Herbe d'amour
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hornem.) Link, 1827	Eragrostide du Mexique
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Erigeron annuel, Sténactide annuelle
<i>Euonymus japonicus</i> L.f., 1780	Fusain du Japon
<i>Fraxinus pennsylvanica</i> Marshall, 1785	Frêne de Pennsylvanie / Frêne rouge
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertn., 1791	Gazanie
<i>Gleditsia triacanthos</i> L., 1753	Févier d'Amérique
<i>Gypsophila paniculata</i> L., 1753	Gypsophile en panicule
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers., 1807	Hélianthe vivace
<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs

<i>Ipomoea purpurea</i> (L.) Roth, 1787	Impomée pourpre, Volubilis
<i>Jacobaea maritima</i> (L.) Pelser & Meijden, 2005	Séneçon cinéraire / Cinéraire maritime
<i>Koeleria paniculata</i> Laxm., 1772	Faux savonnier
<i>Koenigia polystachya</i> (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2015	Renouée à nombreux épis / Renouée de l'Himalaya / Renouée à épis nombreux
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik., 1787	Aubour / Cytise faux-ébénier
<i>Lamium galeobdolon</i> subsp. <i>argentatum</i> (Smejkal) J.Duvign., 1987	Lamier jaune à feuilles argentées / Lamier argenté
<i>Lemna turionifera</i> Landolt, 1975	Lentille d'eau turionifère
<i>Leycesteria formosa</i> Wall., 1824	Arbre à faisans
<i>Lycium barbarum</i> L., 1753	Lyciet commun / Lyciet de barbarie
<i>Medicago arborea</i> L., 1753	Luzerne arborescente
<i>Oloptum miliaceum</i> (L.) Röser & Hamasha, 2012	Faux millet
<i>Opuntia humifusa</i> (Raf.) Raf., 1830	Oponce couché
<i>Oxalis pes-caprae</i> L., 1753	Oxalide pied de chèvre
<i>Passiflora caerulea</i> L., 1753	Passiflore bleue
<i>Phedimus spurius</i> (M.Bieb) 't Hart, 1995	Orpin bâtard
<i>Phyla nodiflora</i> var. <i>minor</i> (Gillies & Hook.) N.O'Leary & Mûlgura, 2012	Phyla à fleurs nodales, Lippia nodiflore, Verveine nodiflore mineure
<i>Pilosella aurantiaca</i> subsp. <i>aurantiaca</i> (L.) F.W.Schultz & Sch.Bip., 1862	Piloselle orangée
<i>Pontederia cordata</i> L., 1753	Pontédérie à feuilles cordées
<i>Pontederia crassipes</i> Mart., 1823	Jacinthe d'eau
<i>Populus x canadensis</i> Moench, 1785	Peuplier du Canada / Peuplier hybride euraméricain
<i>Prunus cerasifera</i> Ehrh., 1784	Prunier myrobolan / Myrobolan
<i>Prunus cerasus</i> L., 1753	Griottier / Cerisier aigre
<i>Prunus lusitanica</i> L., 1753	Prunier du Portugal
<i>Quercus rubra</i> L., 1753	Chêne rouge d'Amérique
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762 [nom. et typ. cons. prop.]	Rhododendron pontique
<i>Rosa multiflora</i> Thunb., 1784	Rosier à nombreuses fleurs / Églantier multiflore
<i>Rosa rugosa</i> Thunb., 1784	Rosier rugueux
<i>Rubus armeniacus</i> Focke, 1874	Ronce d'Arménie
<i>Selaginella kraussiana</i> (Kunze) A.Braun, 1860	Sélaginelle de Krauss
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre / Grande verge-d'or / Gerbe d'or
<i>Spiraea japonica</i> L.f., 1782	Spirée du Japon
<i>Syringa vulgaris</i> L., 1753	Lilas
<i>Trachycarpus fortunei</i> (Hook.) H.Wendl., 1862	Palmier de Chusan
<i>Tradescantia fluminensis</i> Vell., 1829	Misère, Tradescantia de Rio
<i>Zantedeschia aethiopica</i> (L.) Spreng., 1826	Richarde, Arum d'Éthiopie, Arum blanc

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

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

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

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

Figure 1 : Tableau synthétisant les critères utilisés pour l'attribution d'une cotation « liste EEE » aux taxons non indigènes en Pays de la Loire

Abondance locale	Forte abondance locale										Faible abondance locale			Non concerné (Absent du territoire à l'état sauvage)	
Naturalisation régionale	Espèce naturalisée ou en cours de naturalisation						Espèce accidentelle		Espèce accidentelle, naturalisée ou en cours de naturalisation						
Caractère envahissant en région	Caractère envahissant avéré			Tendance à être envahissant		Caractère envahissant avéré		Tendance à être envahissant		Caractère envahissant avéré		« IA » autrefois			
Milieux colonisés	Milieu naturel			Milieu naturel ou artificiel		Milieu naturel		Milieu artificiel		Milieu naturel		Milieu naturel ou artificiel			
Invasive avérée ailleurs en climat similaire	Non concerné					IA ailleurs		IA ailleurs		IA ailleurs		Non concerné			
Impacts / Risques à l'échelle régionale	Biodiversité locale	Biodiversité locale et économie	Economie	Santé	<u>Biodiversité locale</u>	non									
Dispersion/Fréquence sur le territoire	Émergente (e) ou Installée (i)				non concerné										
Cotation liste EEE	IA1e/i	IA1/3e/i	IA3e/i	IA2e/i	IP3	IP5	IP2	IP4	AS3	AS6	AS2	AS5	AS1	AS4	IP1
	Invasive avérée				Plante potentiellement invasive				Plante à surveiller						Plante potentiellement invasive

Annexe 5 Règle du Plan de Gestion des Risques Inondation) du bassin Loire Bretagne 2022-2027

Rappel et traduction des dispositions 1-1, 1-2 et 2-1 :

Principe de la disposition 1-1 du PGRI:

Préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues en interdisant toute extension de l'urbanisation dans les zones inondables non urbanisées.

Cette disposition comporte un cadre dérogatoire au principe précité qui stipule que seuls peuvent être éventuellement admis, selon les conditions locales, dans des limites strictes visant notamment à préserver la sécurité des personnes :

- *les constructions, 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 changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;*
- *les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères ;*
- *les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative et 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.*

Principe de la disposition 1-2 du PGRI:

Préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues en interdisant tout remblai dans les zones d'expansion des crues.

Ce principe est assorti d'un cadre dérogatoire qui permet, 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 :

- *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 remblais justifiés par le développement des installations indispensables aux activités portuaires ;*

- 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 ou de la mer ;
- 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 au titre de la disposition 1-1 du PGRI.

Disposition 1-3 : Non-aggravation du risque* par la réalisation de nouveaux systèmes d'endiguement * (Sdage 2022-2027 1I-1)

De nouveaux systèmes d'endiguement * ne peuvent être mis en place que dans la mesure où ils n'engendrent pas une augmentation de la vulnérabilité* de la zone protégée et n'induisent pas des impacts significatifs négatifs dans le bassin versant, aussi bien en amont qu'en aval de l'aménagement, ou sur le littoral, à l'extérieur de la zone protégée.

Principe de la disposition 2-1 du PGRI :

Interdire toute construction/installation nouvelle et tout équipement nouveau dans les zones potentiellement dangereuses pour la sécurité des personnes. Ces zones correspondent aux secteurs susceptibles d'être submergés par plus d'un mètre d'eau par une crue centennale (ce seuil est abaissé à 0,50 mètre dans les zones de grand écoulement).

Cette disposition du PGRI comporte le cadre dérogatoire suivant :

- Dans les zones inondables potentiellement dangereuses non urbanisées, les dérogations au principe d'inconstructibilité édicté par la disposition 1-1 du PGRI (rappelée ci-dessus) sont possibles, selon les mêmes conditions, mais doivent faire l'objet, en outre, d'une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.
- Dans les zones inondables potentiellement dangereuses urbanisées sont possibles :
 - les mêmes dérogations que celles possibles dans les zones potentiellement dangereuses non urbanisées et selon les mêmes modalités (cf points 1.1 et 1.2 ci-dessus) ;
 - les opérations de réhabilitation, rénovation et renouvellement urbain sous réserve d'intégrer la mise en sécurité de la population, de conduire à une notable

réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation et d'être compatible avec les capacités d'évacuation qui devront être appréciées au préalable.

- *Dans les zones inondables potentiellement dangereuses fortement urbanisées, des opérations de comblement de dents creuses sont envisageables en sus des projets relevant du cadre dérogatoire applicable aux zones inondables potentiellement dangereuses urbanisées.*

Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation

Dans leur rapport de présentation prévu aux articles R. 141-2, R. 141-3 (SCoT)4 et R. 151-1, R. 151-2, R. 151-3 (PLU) du Code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme présentent des indicateurs témoignant de la prise en compte du risque d'inondation dans le développement projeté du territoire (notamment la population en zone inondable actuellement, la population en zone inondable attendue à l'horizon du projet porté par le document de planification).

Disposition 2-3 : Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation

Les documents d'urbanisme mis oeuvre sur un TRI expliquent les mesures prises pour réduire la vulnérabilité* du territoire. Ces explications sont apportées dans le rapport de présentation prévu aux articles R. 141-2, R. 141-3 (SCoT)4 et R. 151-1, R. 151-2, R. 151-3 (PLU) du Code de l'urbanisme, afin de justifier des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable.*

Disposition 2-14 : Prévenir, voire réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales (Sdage 2022-2027 3D-1)*

a) Prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des aménagements Les collectivités réalisent, en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, un zonage pluvial délimitant les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ce zonage offre une vision globale des mesures de gestion des eaux pluviales, prenant en compte les prévisions de développement urbain et industriel. Les zonages sont réalisés avant 2026.

Il est fortement recommandé de retranscrire les prescriptions du zonage pluvial dans les PLU comme le permet l'article L. 151-24 du code de l'urbanisme.

Afin d'encadrer les permis de construire et d'aménager, les documents d'urbanisme prennent dans leur champ de compétence des dispositions permettant de :

- *limiter l'imperméabilisation des sols ;*
- *privilégier le piégeage des eaux pluviales à la parcelle et recourir à leur infiltration sauf interdiction réglementaire ;*
- *faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (espaces verts infiltrants, noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées stockantes, puits et tranchées d'infiltration...) en privilégiant les solutions fondées sur la nature ;*

- réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles.

Les porteurs de SCoT accompagnent les acteurs de l'aménagement dans la prise en compte de ces dispositions. Les SRADDET comportent des dispositions de même nature.

b) Déconnecter les surfaces imperméabilisées des réseaux d'assainissement.

Il est recommandé de réaliser un schéma directeur des eaux pluviales concomitamment au zonage pluvial. Ce schéma a vocation à programmer les aménagements de déconnexion des eaux pluviales des réseaux de collecte et, le cas échéant, de régulation hydraulique. De même, si le réseau de collecte est tout ou partie unitaire, il est également recommandé de réaliser conjointement le schéma d'assainissement des eaux usées.

Lorsque les rejets liés à la collecte des eaux pluviales par les réseaux d'assainissement dégradent le milieu récepteur ou les usages, les collectivités sont invitées à étudier des scénarios de déconnexion des surfaces imperméabilisées publiques et privées à l'échelle parcellaire. Le cas échéant, ces études sont réalisées dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur des eaux pluviales ou des eaux usées susvisé, lequel fixe un objectif chiffré de déconnexion des espaces imperméabilisés (cf. disposition 3C-1).

Suite à ces études, il est recommandé que les collectivités mettent oeuvre des programmes de déconnexion des eaux pluviales conformément à l'orientation 3C.

Pour cela elles veillent à assurer la transversalité entre les services chargés de l'eau et ceux chargés de l'urbanisme, de la voirie et des espaces verts. Cette démarche pourra utilement renforcer les politiques de développement de la nature en ville et d'adaptation au changement climatique.

Disposition 2-15 : Limiter les apports d'eaux de ruissellement* dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements (Sdage 2022 - 2027 3D-2)

Si les possibilités de gestion à la parcelle sont insuffisantes (infiltration, réutilisation...), le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs des eaux pluviales puis dans le milieu naturel sera opéré dans le respect des débits acceptables par ces derniers et de manière à ne pas aggraver les écoulements par rapport à la situation avant aménagement.

Dans cet objectif, les documents d'urbanisme comportent des prescriptions permettant de limiter l'impact du ruissellement résiduel. A ce titre, il est fortement recommandé que les SCoT mentionnent des dispositions exigeant, d'une part des PLU qu'ils comportent des mesures relatives aux rejets à un débit de fuite limité appliquées aux constructions nouvelles et aux seules extensions des constructions existantes, et d'autre part des cartes communales qu'elles prennent en compte cette problématique dans le droit à construire. En l'absence de SCoT, il est fortement recommandé aux PLU et aux cartes communales de comporter des mesures de même nature.

À défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.