

COMMUNE DE PORT-SAINT-PERE

Département de la Loire-Atlantique

Plan Local d'urbanisme

5. Règlement écrit

Dossier d'approbation – 27 Juin 2023

	Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du :	Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du :
Révision générale n°1	4 mai 2022	

SOMMAIRE

TITRE I.	Dispositions générales	2
CHAPITRE 1.	PRESENTATION GENERALE DU REGLEMENT	3
CHAPITRE 2.	LEXIQUE	8
CHAPITRE 3.	DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	15
CHAPITRE 4.	PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	17
CHAPITRE 5.	RAPPEL DE PROCEDURES RELATIVES A CERTAINS TRAVAUX	18
CHAPITRE 6.	DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS OU A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION	22
TITRE II.	les règles générales APPLICABLES sur la commune	23
CHAPITRE 1.	LIMITATION DE CERTAINS USAGES DES SOLS ET DE CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS EXPOSES A DES RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS	24
CHAPITRE 2.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : REGLES GENERALES A L'ECHELLE COMMUNALE	27
CHAPITRE 3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	32
CHAPITRE 4.	OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS	35
CHAPITRE 5.	CONDITIONS D'EQUIPEMENTS ET RESEAUX	37
CHAPITRE 6.	EMPLACEMENTS RESERVES	42
TITRE III.	Règles relatives aux différents secteurs en fonction de leur destination principale et du type d'occupation des sols	43
CHAPITRE 1.	HABITAT	
	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT (SECTEURS ET SOUS-SECTEURS UA, UAH, UAC, UB, UBB, UBS, UC, 1AUA, 2AUA)	44
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF (SECTEURS UL, ULT)	55
CHAPITRE 3.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES (SECTEURS UEC, 2AUE)	60
CHAPITRE 4.	ZONE AGRICOLE (A)	67
	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AGRICOLES (SECTEURS ET SOUS-SECTEURS AA, AB, AE, AH, AHI, ALJ, A _{ST} , AN, AS, AV)	67
CHAPITRE 5.	ZONE NATURELLE (N)	78
	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A DOMINANTE NATURELLE (SECTEURS NN, NF, NL, NLT, NR)	78
TITRE IV.	ANNEXES	84

TITRE I.

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1. PRESENTATION GENERALE DU REGLEMENT

1.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

1.2 MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

- 1- Je détermine à l'aide des plans de zonage (pièce n°4 du dossier de PLU) le secteur dont relève le terrain objet de mon projet de travaux ;
- 2- J'identifie sur ces mêmes plans de zonage (pièce n°4 du dossier de PLU) et selon sa légende d'éventuelles dispositions graphiques particulières (dispositions particulières d'occupation des sols* ; éléments de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; éléments d'équipements, de réseaux et d'emplacements réservés) concernant le terrain objet de mon projet de travaux ou d'aménagement
- 3- Je lis les règles générales applicables à tous les secteurs de la commune (cf. titre II du présent règlement) pour connaître les prescriptions à respecter et notamment celles faisant référence aux dispositions graphiques particulières concernant le terrain, évoquées au point 2. ci-dessus ;
- 4- En complément, je lis les O.A.P. générales comportant des dispositions relatives aux secteurs à vocation principale d'habitat et des dispositions relatives aux continuités écologiques applicables à toute opération d'aménagement.
- 5- Je regarde, selon le tableau ci-dessous, à quelle destination principale correspond le secteur dans lequel se situe le terrain objet de mon projet de travaux ou d'aménagement :

Titre III - Chapitres	Secteurs et sous-secteurs	Destination ou vocation principale
Chapitre 1	Ua, Uah, Uac, Ub, Ubb, Ubs, Uc, 1AUa, 2AUa	Habitat et mixité fonctionnelle
Chapitre 2	Ul, Ul1, Ul2	Espaces et équipements d'intérêt collectif
Chapitre 3	Uec, 2AUe	Activités économiques des secteurs secondaires ou tertiaires, commerciales et de services
Chapitre 4	Aa, Ab, Ah, Ah1, Alj, Al1, An, As, Av	Zone agricole comprenant des secteurs distingués selon leur destination et usages principaux
Chapitre 5	Nn, Nf, Nl, Nl1, Nl2, Nr	Zone naturelle comprenant des secteurs distingués selon leur destination et usages principaux

- 6- Au titre III du présent règlement, je lis les règles spécifiques du chapitre concernant le secteur en question.

* Si le terrain objet de mon projet de travaux est intégré dans un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), je consulte la pièce n°3 du dossier de PLU. J'applique aussi les dispositions prévues par les O.A.P. concernant le terrain, en plus de celles du présent règlement.

1.3. CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des règles générales et servitudes d'utilisation des sols pouvant être assorties de règles particulières définies en fonction du contexte local et d'objectifs particuliers.

Ces règles, complétées des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.), sont destinées à assurer la mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le règlement se compose de documents graphiques (règlement graphique) associés au présent document écrit (règlement écrit), qui précise les règles liées aux dispositions graphiques.

1.3.1. Délimitation des zones en fonction de l'affectation des sols : zonage (règlement graphique)

a) Rappel juridique : article R.151-17 du Code de l'urbanisme

Conformément au Code de l'urbanisme, le règlement graphique délimite :

- des zones urbaines (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- des zones agricoles (A)
- des zones naturelles et forestières (N).

Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- ZONE 1AU : lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
- ZONE 2AU : lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Cette zone est alors classée en zone 2AU.

Les Zones Agricoles (A)

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

Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison,

- 1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique,
- 2° soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- 3° soit de leur caractère d'espaces naturels,
- 4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- 5° soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

b) La définition des zones et des secteurs en cohérence avec le PADD de Port-Saint-Père

En cohérence avec les orientations du PADD, les différentes zones U, AU, A et N sont délimitées sur le territoire, pouvant elles-mêmes être subdivisées en secteurs, en fonction de leur vocation principale et de leur mode, type ou nature d'occupation des sols.

Le règlement délimite ainsi :

1. **les zones urbaines ou à urbaniser à dominante d'habitat**, offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :
 - les secteurs et sous-secteurs de l'agglomération, différenciés par leurs formes urbaines : **Ua, Uah, Uac, Ub, Ubb, Ubs**
 - les secteurs correspondant aux villages : **Uc**
 - les secteurs d'extension urbaine ouverts à l'urbanisation : **1AUa**
 - les secteurs d'extension urbaine fermés à l'urbanisation : **2AUa**
2. **les zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'activités économiques**, devant répondre aux orientations relatives au développement économique, à travers :
 - les secteurs d'activité existants : **Uec**
 - les secteurs d'extension urbaine ouverts à l'urbanisation : **1AUe**
 - les secteurs d'extension urbaine fermés à l'urbanisation : **2AUe**
3. **les zones urbaines ou à urbaniser destinées à des équipements d'intérêt collectif**, permettant de conforter le niveau d'équipements et de services de l'agglomération, à travers :
 - les secteurs d'équipements existants : **Ul, Ul1 et Ul2**
4. **la zone agricole destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garante aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire**, distinguant plusieurs secteurs au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :
 - les secteurs d'intérêt agronomique et agricole fort à long terme, devant être maintenus durablement en espace de valorisation pour l'agriculture, sont classés en secteur **Aa**,
 - les secteurs agricoles proches de secteurs urbanisés (bourg de Port-Saint-Père, parc animalier), pour lesquels l'accueil de bâtiments d'exploitation agricole s'avère incompatible avec la proximité de zones urbaines et représenterait un risque de gêne sur la perception du paysage sur ces façades, sont classés en secteur **Ab**,
 - les secteurs agricoles d'intérêt viticole sont classés en secteur **Av** ;
 - les secteurs agricoles présentant des enjeux environnementaux et/ou paysagers, sont classés en secteur **An**.
 - Les secteurs Aa, Ab et Av peuvent englober des constructions existantes, dont des constructions à usage d'habitation qui ne sont pas forcément liées et nécessaires à l'exploitation agricole, pour lesquelles le règlement de ces zones peut définir des possibilités d'évolution.
 - La zone agricole comprend également des secteurs à vocation spécifique non liés à l'activité agricole :
 - les secteurs agricoles où sont admises les nouvelles constructions à vocation d'habitation, sont classés en secteur **Ah**, avec un sous-secteur **Ah1** pour les secteurs concernés par un risque d'inondation,
 - les sites occupés par des stations de traitement des eaux usées, classés en secteur **As**,
 - les sites occupés par des jardins familiaux sont classés en secteur **Afj**.
 - les secteurs où sont admises les nouvelles constructions à vocation d'activités touristiques ou de loisirs, sont classés en secteur **Alt**.
5. **La zone naturelle destinée à préserver les milieux naturels et agricoles** garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinée aussi à préserver les ressources et à prévenir des risques. Elle comprend :
 - les secteurs naturels à protéger en raison notamment de leurs intérêts écologiques et/ou paysagers correspondant pour l'essentiel à la vallée de l'Acheneau et ses affluents, aux vallons, zones humides et boisements, classés en secteur **Nn**,
 - Les secteurs à caractère boisé prédominant à conserver, concernés par des activités de sylviculture et par un plan simple de gestion relevant du Code forestier, classés en **Nf**,
 - les secteurs à forte valeur patrimoniale ou architecturale (bâtiments remarquables), isolés en zone agricole ou naturelle, sont classés en secteur **Nr**,

- Le secteur **N** : secteur naturel devant être préservé et pouvant être valorisé à des fins d'aménagement léger d'intérêt collectif pour des activités sportives, récréatives ou de loisirs.
- Les sous-secteurs **N1 et 2** : secteurs d'activités et d'espace résidentiel (hébergement léger) de loisirs et/ou touristique, localisés en zone naturelle.

Le règlement écrit précise les dispositions applicables à ces zones, que ce soit à travers :

- les règles générales applicables à l'échelle communale (cf. titre II) et
- les règles spécifiques à ces cinq grands types de zones énoncés précédemment (cf. titre III).

1.3.2. Composition du règlement écrit

Les règles générales applicables sur le territoire communal et celles précisées pour les grands types de zones sont structurées selon les dispositions prévues aux articles L.151-9 à L.151-41 du Code de l'urbanisme et en application des articles R.151-27 à R.151-50 du Code de l'urbanisme.

1.3.3. Autres éléments portés sur le règlement graphique

Les documents graphiques réglementaires comprennent également :

a) Des dispositions locales réglementant ou limitant les conditions d'usage des sols

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)*, faisant référence à la pièce n° 3 du P.L.U.,
- Les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en zone agricole,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme.

b) D'autres dispositions réglementaires relatives à l'utilisation des sols s'imposant au P.L.U.

- Les zones inondables (cf. atlas des zones inondables du Lac de Grand-Lieu concernant la vallée de l'Acheneau) : règles générales du règlement (Titre II - chapitre 1),
- Les zones de présomption archéologique ou les zones de sensibilité archéologique : règles générales du règlement (Titre I - chapitre 5.10),
- Les boisements à préserver et faisant l'objet d'une exploitation au titre du Code forestier (dans le cadre de plan simple de gestion agréé).

c) Des dispositions réglementaires relatives à des éléments de patrimoine bâti, naturel et paysager préservés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les éléments de patrimoine et de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,
 - Les bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial et paysager,
 - Les éléments de "petit-patrimoine",
 - Les secteurs d'intérêt patrimonial et paysager, au sein du bourg de Port-Saint-Père,
- Les éléments de paysage, sites et les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
 - Des espaces boisés d'intérêt paysager et/ou écologique,
 - Des arbres isolés,
 - Des haies végétales ou alignements d'arbres,

- Les zones humides inventoriées,
- Les cours d'eau inventoriés.

d) Des dispositions locales préservant les sentiers et cheminements "doux" à conserver au titre des articles L.151-38 et R.151-48 du Code de l'urbanisme

- Les sentiers piétonniers et/ou itinéraires cyclables à conserver.

* **Cas particuliers des secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, dites O.A.P. (cf. pièce n° 3 du P.L.U.)**

Les aménagements, les constructions et les installations projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

CHAPITRE 2. LEXIQUE

DEFINITIONS DE TERMES

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles expliquent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés.

Certaines de ces définitions reprennent celles du lexique national d'urbanisme visant à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du Code de l'urbanisme.

Le présent lexique peut toutefois préciser et compléter les définitions issues du lexique national d'urbanisme.

Toutefois, les schémas explicatifs du lexique n'ont qu'une valeur indicative.

ABRI DE JARDIN : annexe destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. L'emprise au sol de l'abri de jardin, au sens du présent règlement, ne peut excéder 20 m² et sa hauteur ne peut excéder 3,20 m à l'égout de toiture ou 3,50 m au sommet de l'acrotère.

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

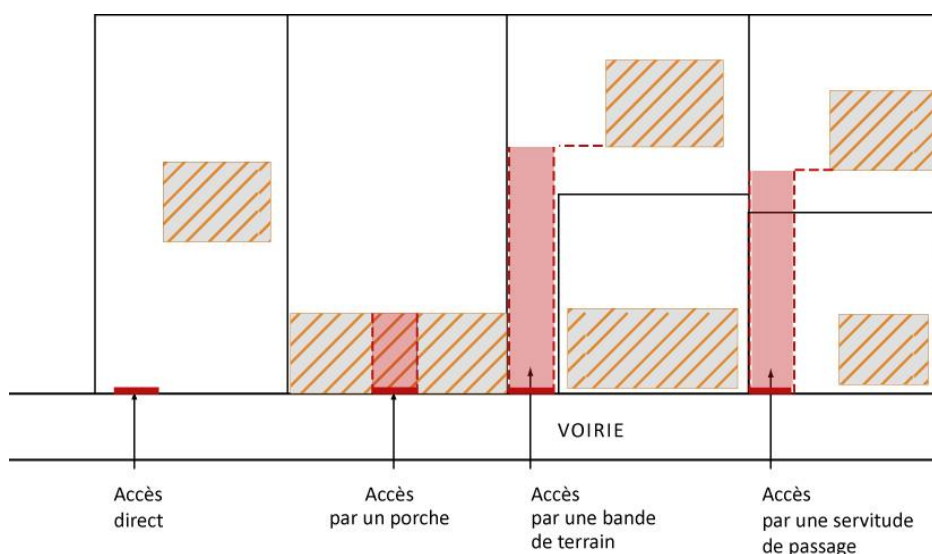
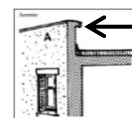


Schéma indicatif de compréhension des accès

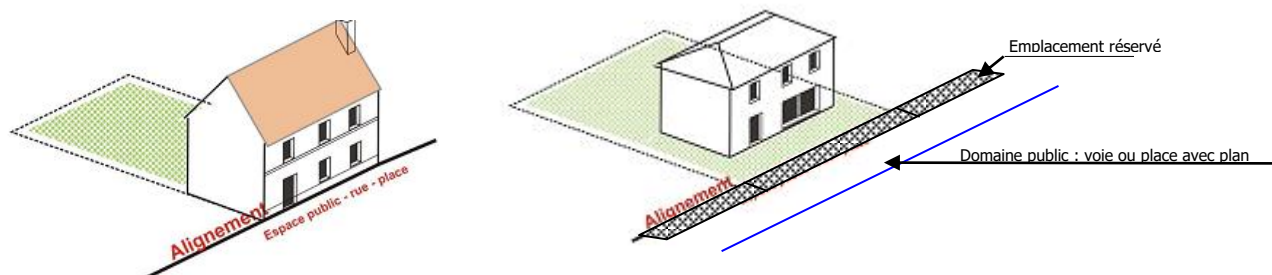
ACROTÈRE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



Acrotère

AGGLOMERATION : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui la traverse et la borde. Au sens du présent règlement, la notion d'agglomération fait référence aux panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération selon le Code de la route.

ALIGNEMENT : limite commune entre le domaine privé et le domaine public ou privé ouvert au public, constitué des **voies et emprises publiques ou privées** ouvertes à la circulation publique (quel que soit le mode de déplacement). Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un emplacement réservé ayant pour objet de modifier une voie ou une emprise publique.

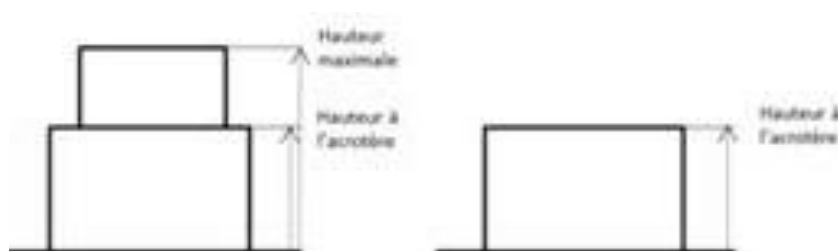


ANNEXE : Il s'agit d'une construction située sur la même **unité foncière** que le bâtiment principal.

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (abri de jardin, piscine découverte ou couverte, garage, remise, etc.). L'annexe est détachée de la construction principale.

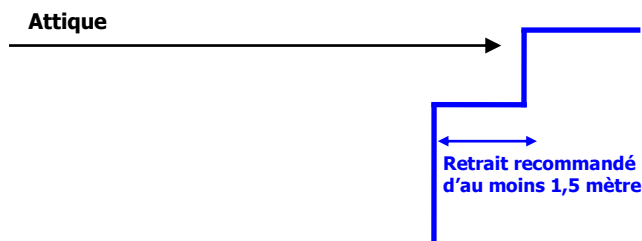
L'annexe est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

ATTIQUE : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait de la façade sur rue et arrière (il est recommandé d'avoir un retrait minimum d'1,5 mètre). L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



Construction avec attique

Construction sans attique



CONSTRUCTION : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement ou carports, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations, ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme et ne constituent donc pas des constructions. Le présent lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs.

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

L'existence physique implique que :

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

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

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF : voir définition « équipements d'intérêt collectif et services publics »

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE : il s'agit des constructions et installations nécessaires :

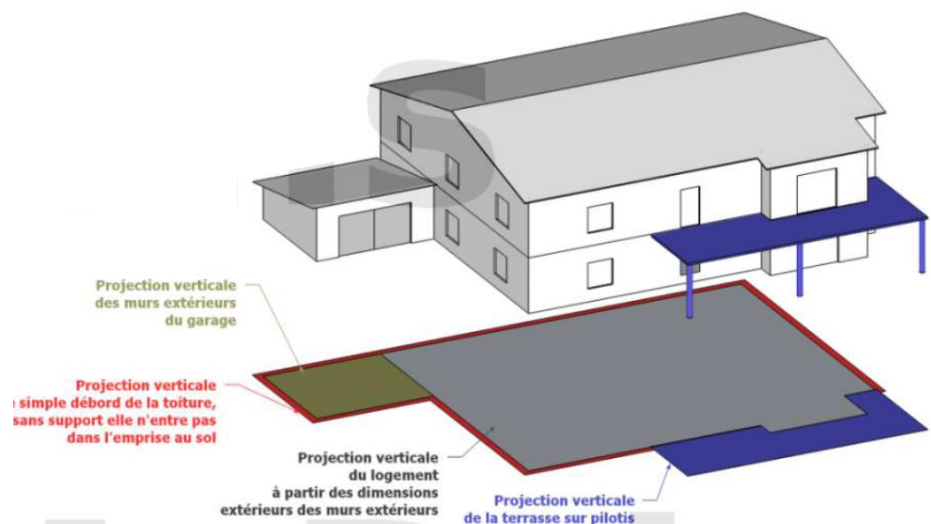
- o à l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;
- o aux activités en continuité avec l'acte de production : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole), logement de fonction, ... ;
- o aux activités de diversification agricole : utilisation des bâtiments existants en gîtes, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation), pour des activités pédagogiques, ...
- o à l'abri des animaux liés aux activités agricoles.

CLOTURE : élément construit ou végétal, qui délimite une entité foncière vis-à-vis d'une propriété voisine ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

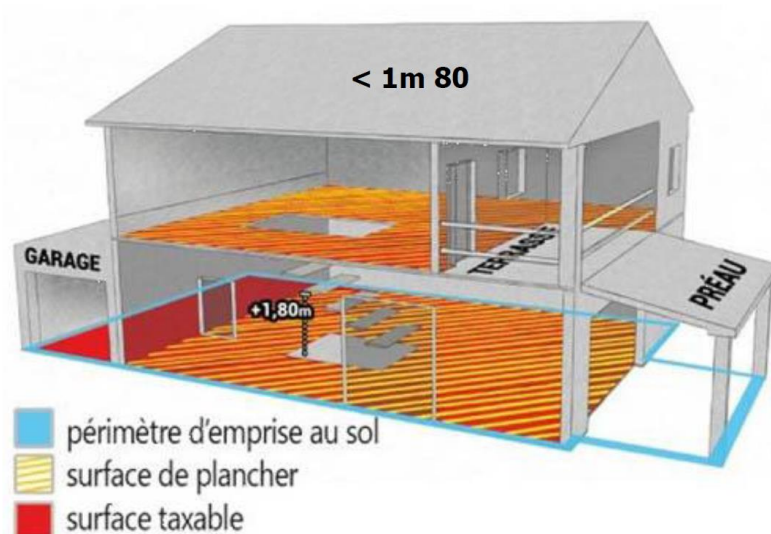
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) : le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet (voir définition de l'emprise au sol).

CONTINUITE VISUELLE DES FAÇADES : front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

EMPRISE AU SOL : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (cf. schémas illustratifs suivants).



L'emprise au sol de la construction doit servir de référence pour l'application des règles d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives.



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

Les emprises publiques intègrent les espaces publics ou privés destinés à une fréquentation publique tels que jardins publics, aires de stationnement, places, squares et communs, ainsi que les emplacements réservés destinés à l'aménagement de voirie publique, d'espace public, ... S'il est prévu un emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace public, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

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

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

L'extension doit être contigüe et doit constituer un ensemble avec la construction principale existante.

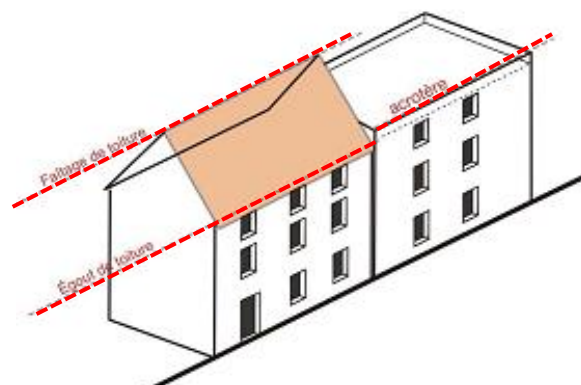
Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte la superficie du bâtiment existant à la date d'approbation de la présente révision du PLU.

Extension mesurée : lorsque des règles ne sont pas précisées dans le corps du règlement, l'extension est considérée comme mesurée dès lors qu'elle est inférieure à la moitié de l'emprise au sol du bâtiment.

FAITAGE : partie la plus haute de la toiture (à pente).

GRAND ABRI PLASTIQUE : abri plastique permanent destiné à la protection des cultures maraîchères sous lequel on peut se tenir debout.

HAUTEUR MAXIMALE : la hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet (**point de référence***).



Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Le règlement peut préciser si la hauteur de référence est mesurée à l'égout ou au faîtage pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle, au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou à très faible pente.

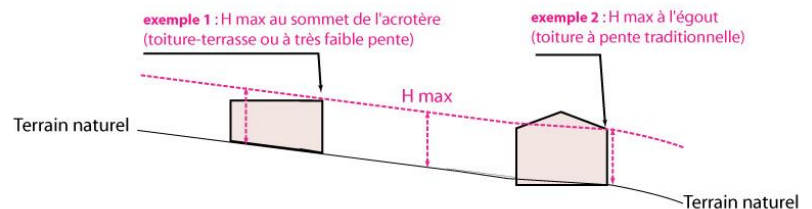
Les hauteurs maximales définies au règlement des zones (cf. titre III) ne s'appliquent pas :

- aux **installations techniques de grand élancement** indispensables dans la zone (telles que pylônes, poteaux, antennes, candélabres),
- aux lucarnes, cheminées, panneaux photovoltaïques et autres **éléments techniques de la construction** et reconnus comme indispensables ;
- aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

sauf si le corps du règlement de ces zones en dispose autrement.

* **POINT DE REFERENCE** : constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale fixée aux articles 3.1.2 du règlement des zones est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le terrain naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux



Mode de calcul de la hauteur maximale par rapport au terrain naturel en tout point de la construction

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



LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'une construction ou partie de construction destinée à l'habitation, liée et nécessaire à des constructions et des usages admises sur une zone dont la destination principale est autre que l'habitation.

MARGELLE (d'une piscine) : Assise de pierres (ou d'un autre matériau) qui forme le rebord supérieur d'une piscine.

MUR PIGNON : Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales.

NU DE FAÇADE : Plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage bâti, abstraction faite des éléments qui viennent en saillie sur ce nu (débord de toit, balcon, etc.).

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération comportant plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent, soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE : offre en stationnement associée à différents usages, permettant de réduire le nombre de places de stationnement nécessaires à la réalisation d'un projet, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet et usage. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération ou dans son environnement immédiat. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

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

RECU DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment(s) des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Le recul est réglementé par les articles 3 des différentes sections 2 du titre 3. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit. Le recul ne s'applique pas aux murs inférieurs à 2 mètres, aux terrasses, aux aires de stationnement, aux rampes d'accès, et aux parties enterrées des constructions et aux clôtures.

Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du Code de la voirie routière (circulation piétons, voitures, ...). Certains travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur, rappelés au 1.4 du chapitre 5 du présent titre I, sont aussi admis dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du Code de l'Urbanisme

REHABILITATION : la réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant en conservant sa destination. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

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

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment de forme plane (ou quasi plane), se présentant comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est strictement inférieure à 12 %.

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

VOIES (OU VOIES PUBLIQUES) : la voie ou voie publique s'entend comme l'espace public ou privé, ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisé et ses dépendances, à savoir les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Il s'agit des voies publiques ou privées, quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, ...), ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux) et comportant les aménagements nécessaires à la circulation.

Les chemins d'exploitation, n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme.

Remarque : Ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme, toute servitude existante ou créée pour desservir une construction (correspondant à un accès) ainsi que les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique. Dans ces cas, les dispositions réglementant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent.

CHAPITRE 3. DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS : les différentes destinations sont définies à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, à savoir :

1. exploitation agricole et forestière,
2. habitation,
3. commerce et activités de service,
4. équipements d'intérêt collectif et services publics,
5. autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations comprennent les sous-destinations suivantes définies à l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme. Ces destinations et sous-destinations sont précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016, définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées.

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

Destinations	Sous-destinations
1. Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime (notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes)
	Exploitation forestière : cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière (notamment les maisons forestières et les scieries).
2. Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
3. Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 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.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : 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.

4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : 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 « Equipement 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.
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et 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.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination comprend, dans le présent règlement, les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

CHAPITRE 4. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

3.1 LES ARTICLES REGLEMENTAIRES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME QUI SONT D'ORDRE PUBLIC RESTENT APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R.111-2 (D. n° 2015-1783 du, 28 décembre 2015)

« 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. »

Article R.111-4 (D. n° 2015-1783 du, 28 décembre 2015)

« 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. »

PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Article R.111-26 (D. n° 2017-81 du 26 janvier 2017)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. 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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

Article R.111-27 (D. n° 2015-1783 du, 28 décembre 2015)

« 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. »

3.2 SE SUPERPOSENT AUX REGLES PROPRES DU P.L.U., LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DE LEGISLATIONS SPECIFIQUES, NOTAMMENT :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées à l'annexe du P.L.U. (cf. "tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat"), comprenant notamment les servitudes I3 et I1 relatives aux canalisations de gaz, les servitudes I4 relatives aux lignes hautes tensions, les servitudes PT3 relatives aux télécommunications et les servitudes T1 relative aux chemins de fer,
- les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire,
- le cas échéant, les règles d'urbanisme des lotissements, dans le respect des dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme,

3.3 AUTRES INFORMATIONS UTILES A CONNAITRE, A L'INTENTION DES AMENAGEURS ET CONSTRUCTEURS

Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. pièce n°6g du dossier de P.L.U.),
- des zones du Droit de Préemption du Conseil Départemental de Loire-Atlantique au titre des Espaces Naturels Sensibles (cf. pièce n°6g du dossier de P.L.U.).

CHAPITRE 5. RAPPEL DE PROCEDURES RELATIVES A CERTAINS TRAVAUX

1. ADAPTATIONS MINEURES

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

1.1. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme.

1.2. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme.

1.3. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme.

1.4. TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, des dérogations peuvent être accordées pour autoriser :

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

Les dérogations listées au 1.4 ne sont pas applicables :

- aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques,
- aux immeubles d'intérêt patrimonial et paysager identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques réglementaires conformément à la légende (cf. bâtiments détournés en rouge).

2. OUVRAGES SPECIFIQUES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles premiers des différents règlements de zones.

3. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

La reconstruction après destruction ou démolition, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à une inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'aménagement, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).

4. PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable aux secteurs et bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il est également applicable aux secteurs ou immeubles bénéficiant d'une protection particulière en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme (abords des monuments historiques, etc.).

5. LES TRAVAUX PORTANT ATTEINTE A UN ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 OU DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23h du Code de l'urbanisme.

6. LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration selon les cas, conformément aux dispositions des articles R 421-14 c) et R 421-17 b) du Code de l'urbanisme.

Le changement de destination des bâtiments identifiés en zone agricole sur les documents graphiques du règlement, est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

L'annexe du présent règlement écrit :

- présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en zone A, identifiés sur le règlement graphique conformément à sa légende,
- complète, le cas échéant selon les bâtiments identifiés, les dispositions réglementaires prévues au règlement de la zone A concernant les possibilités de changement de destination.

7. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS VISES A L'ARTICLE L.421-2 ET L.421-4 DU CODE DE L'URBANISME

Les installations et travaux divers affectant l'utilisation des sols sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En particulier :

L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :

- excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares sont soumis à permis d'aménager,
- excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² et inférieure à 2 hectares sont soumis à déclaration préalable.

8. EDIFICATION DES CLOTURES

L'édification de clôtures est facultative. Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune, conformément à la délibération du 28 septembre 2007 du Conseil municipal.

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

9. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

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

D'après l'article L.341-1 du Code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

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

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).

10. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

TEXTES DE REFERENCE:

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

Protection du patrimoine archéologique

Les zones de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R.523-6 du Code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L.522-5 et R.523-6 du Code du patrimoine).

La commune de Port-Saint-Père n'est pas concernée à la date d'approbation du PLU par la présence de ZPPA. Des zones de sensibilité archéologique, identifiées par les services de la DRAC, sont en revanche identifiées sur le plan de zonage et peuvent devenir à terme des ZPPA. Comme pour les ZPPA, les travaux d'aménagement de moins de 3 hectares sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques préventives.

D'autres entités archéologiques, non soumises aux deux niveaux de protection des paragraphes précédents, sont identifiées à titre d'information au rapport de présentation.

Rappel réglementaire

Conformément à l'article R.523-1 du Code du patrimoine : *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »*

Le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire sera saisi systématiquement :

- pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale (ces zones présentées dans le rapport de présentation du PLU sont également reportées sur le règlement graphique ou plan de zonage du PLU et la liste des entités archéologiques ou de zones de sensibilité archéologique recensées par la DRAC est indiquée au rapport de présentation du P.L.U.) ;
- pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R.523-9 du Code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

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

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

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

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS OU A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION (ARTICLE R. 151-21 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans le cadre du présent règlement, la totalité des règles du PLU sont appliquées, **lot par lot** (pour les lotissements) **ou au sein de chacun des terrains issus d'une division** (permis de construire valant division), à l'exception de celles relatives au coefficient de pleine terre ou d'espaces verts exposées dans le chapitre 5.2.3 du titre II.

TITRE II. LES REGLES GENERALES

APPLICABLES SUR LA COMMUNE

CHAPITRE 1.

LIMITATION DE CERTAINS USAGES DES SOLS ET DE CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS EXPOSES A DES RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS

1.1 Le risque d'inondation

(cf. Atlas des zones inondables du bassin-versant du lac de Grandlieu, annexé en pièce n° 6f du présent P.L.U. – risques)

Certaines parties du territoire sont exposées au risque d'inondation.

Les secteurs, soumis à ces dispositions, sont exposés au risque d'inondation selon l'atlas des zones inondables du bassin versant du lac de Grandlieu, réalisé en janvier 2009.

Les secteurs concernés par ces risques d'inondation, autour de l'Acheneau, sont identifiés sur les documents graphiques du P.L.U par un tramage conformément à sa légende.

Ces secteurs sont soumis aux dispositions du Plan de gestion du risque d'inondation du bassin Loire-Bretagne (2022-2027), dont les principales s'imposant au plan local d'urbanisme sont rappelées ci-après :

Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées

Le P.L.U. prend dans son champ de compétence les dispositions permettant de **préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle. Sur le territoire, il s'agit des secteurs Aa, An, As, Av, Nn, Nl et Nlt concernées par la trame 'zones inondables'.**

Par exception au 1er alinéa, dans ces zones, seuls peuvent être éventuellement admis, sous réserve de préserver la sécurité des personnes :

- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle - inondation subite due à des précipitations abondantes entraînant un engorgement rapide du réseau hydrographique), démolitions-reconstructions, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée : en particulier, **la construction destinée à l'habitation doit bénéficier d'un niveau habitable situé au-dessus de la cote de référence de l'aléa inondation ou par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi-étage),**
- les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères,
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

Dans les secteurs exposés à des risques très forts, notamment là où l'alerte et l'évacuation des personnes ne peuvent être assurées aisément, ces éventuelles dérogations doivent être examinées avec la plus grande rigueur.

Disposition 1-2 : Préservation de zones d'expansion des crues

Hormis pour la protection de zones déjà fortement urbanisées, la réduction de vulnérabilité d'installations ou équipements existants, ou la réalisation de nouveaux équipements, installations, infrastructures qui ne pourraient être implantés ailleurs, le P.L.U. prend dans son champ de compétence les dispositions permettant d'interdire la réalisation de nouvelle digue* ou de nouveaux remblais dans les zones inondables, qui diminueraient les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue sans en compenser les effets.

* **digue** : ouvrage réalisé avec pour objectif de préserver des inondations les terrains plus bas que leur crête, situés à leur arrière.

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

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les régallages sans apports extérieur ;
- 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 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.

Disposition 1-3 : Non-aggravation du risque par la réalisation de nouvelles digues

De nouvelles digues* ne peuvent être mises en place que dans la mesure où elles 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.

Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées en dehors des zones urbanisées, les interdictions prévues à la disposition 1-1 s'appliquent. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1-1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés, le P.L.U. prend dans son champ de compétence les dispositions permettant d'interdire l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1-1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes. Les opérations de réhabilitation, rénovation, renouvellement urbain y restent envisageables sous réserve de conduire à une notable réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation, d'intégrer la mise en sécurité de la population et d'être compatible avec les capacités d'évacuation qui devront être appréciées au préalable. : en l'occurrence, **la construction destinée à l'habitation doit bénéficier d'un niveau habitable situé au-dessus de la cote de référence de l'aléa inondation ou par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi-étage).**

1.2 La réglementation parasismique liée au risque sismique (cf. annexe 6f du présent P.L.U.)

La commune de Port-Saint-Père est intégrée à la zone de sismicité de niveau 3, à savoir zone d'aléa modéré. Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1er mai 2011.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de construction parasismique.

Une information relative au risque séisme est disponible sur le site internet www.brgm.fr/fr/site-web/plan-seisme.

1.3. Risque lié au phénomène de retrait – gonflement des argiles (cf. annexe 6f du présent P.L.U.)

Certaines parties du territoire classées en zone naturelle sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible à fort.

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n°6f du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

1.4 Les sols pollués

La liste de sites ayant accueilli des activités susceptibles de générer une pollution des sols est consultable sur le site Internet : <http://basias.brgm.fr/>.

1.5 La prise en compte du risque lié au transport de matières dangereuses (TMD)

La sécurité autour des canalisations de TMD a fait l'objet d'une réforme générale en 2006.

La commune est notamment concernée par plusieurs ouvrages de canalisation de transport de gaz. Les zones de danger définies font l'objet de servitudes d'utilité publique annexées au présent PLU (cf. annexe n°6a).

1.6 Les zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores repérée au plan des infrastructures de transports terrestres (**pièce n°6h du PLU**), les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571-43 du Code de l'Environnement. L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9-1 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié.

CHAPITRE 2.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : REGLES GENERALES A L'ECHELLE COMMUNALE

2.1 CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

Règles générales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul minimal de :

- . **25 mètres minimum par rapport à l'axe des voies départementales 64, 80, 103, 280 et 303,**
- . **35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 758,**
- . **100 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 751, pour les constructions à vocation d'habitat, d'activités d'hébergement et d'enseignement**
- . **50 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 751, pour les autres constructions,**

Dans les secteurs situés en agglomération, il est fait application des règles prévues aux articles 3.2 des différentes sections 2 du titre III.

Dispositions particulières

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour :

- les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises si le bâti est desservi par une RD.
- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul ; les extensions mesurées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- 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). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée. Elle est préconisée par le guide du SETRA intitulé « *Recommandations techniques pour la conception générale et la géométrie de la route – Aménagement des routes principales* » ;
- les serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes respectant un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité) ;
- l'implantation des éoliennes respectant le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « *la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.*
- certains aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers etc. sous réserve de respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée et de proposer une intégration paysagère qualitative ;
- les excavations et les exhaussements en bordure des routes départementales qui respectent les conditions du Règlement de Voirie Départementale.

Dispositions de la loi Barnier du 2 février 1995 concernant le secteur 2AUe en bordure de la RD 751

« *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 751, route classée à grande circulation.*

Cette interdiction ne s'applique pas :

- * *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,*
- * *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,*
- * *aux réseaux d'intérêt public.*
- * *à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »*

L'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme précise que les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que « *les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* ».

Clôtures en bordure de route départementale

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

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1 Règles relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

a) Dispositions générales

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.

Sous réserve de règles alternatives ou complémentaires précisées par secteurs (cf. article 4 des chapitres 1 à 5 du TITRE III), les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

Il est en de même pour les constructions annexes et les clôtures qui doivent s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les capteurs solaires (thermiques et/ou photovoltaïques) sont autorisés dans le même plan ou dans un plan parallèle au plan de toiture sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Toutefois, pour les toitures terrasses, une inclinaison différente à celle du plan de toiture peut être admise.

b) Toitures des constructions

Sous réserve de règles alternatives ou complémentaires précisées par secteurs (cf. article 4 des chapitres 1 à 5 du TITRE III), les formes et matériaux de toitures et de couvertures sont libres dès lors qu'elles prennent un aspect satisfaisant notamment au regard de l'environnement urbain proche dans lequel la construction à créer doit s'insérer.

En sous-secteur Ubb de Bauvet, pour les constructions principales, seules les toitures terrasses partielles sont admises (30 % maximum de la surface couverte de la construction).

c) ClôturesRègles générales

Les clôtures et les portails devront être conçus :

- en harmonie avec la construction principale et participer autant que faire se peut à l'identité urbaine du quartier ou du site perçue depuis l'espace public,
- et/ou en relation avec l'environnement naturel en cas de clôtures réalisées au contact de zones N ou A (secteurs indicés compris).

Les murs de pierre de qualité existants sont à conserver.

Sont interdits :

- les matériaux par plaques préfabriquées (de type fibro-ciment, palplanches béton, ...) à l'exception des soubassements,
- les filets et films plastiques,
- l'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, ...),
- la brande.

A l'exception du sous-secteur Ubs et du secteur Uec, les clôtures ne devront pas excéder :

- 1,50 mètre de hauteur lorsqu'elles sont situées en façade : c'est-à-dire au droit de l'alignement ainsi que sur les limites séparatives depuis l'alignement jusqu'au droit de la construction principale (dans une profondeur maximale de 5 mètres depuis l'alignement toutefois). Pour les murs en façade, la hauteur est toutefois limitée à 1 mètre maximum
- 1,80 mètre de hauteur sur le restant des limites séparatives

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à une topographie particulière,
- pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, ...)

En zone U et AU, à l'exception des zones humides identifiées au règlement graphique, pour les clôtures édifiées sur des limites séparatives situées au contact d'une zone N ou A (secteurs indicés inclus) :

Ainsi qu'en zone A (secteurs indicés inclus), pour les clôtures édifiées sur des limites séparatives au contact d'une unité foncière ne comportant pas de construction à usage d'habitation :

Les types de traitement suivants sont les seuls autorisés :

- haie arbustive composée de plusieurs essences locales (essences à choisir préférentiellement parmi la liste figurant à l'annexe n°1 du présent règlement), doublées ou non d'un grillage en retrait de la limite, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune,
- clôture de type agricole (par exemple grillage à moutons ou autre traitement naturel)
- clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés...

Ces règles spécifiques ne s'appliquent pas dans le cadre des murs et murets identifiés en tant qu'éléments de « petit patrimoine » à préserver en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

En zone N (secteurs indicés inclus) ainsi qu'en zones humides identifiées au règlement graphique :

Les clôtures constituées de haies végétales d'essences locales (essences à choisir parmi la liste figurant à l'annexe n°1) ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier.

Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux. Elles doivent être ajourées et présenter une transparence hydraulique, répondant aux deux critères suivants : ne pas constituer un obstacle au passage des eaux et ne pas créer de frein à l'évacuation des eaux.

Les grillages devront comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cadre des murs et murets identifiés en tant qu'éléments de « petit patrimoine » à préserver en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

2.2.2 Éléments de patrimoine bâti et urbain et de "petit patrimoine" identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

a) Dispositions générales

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

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

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques réglementaires ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles* et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres et notamment en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,...).

* éléments d'architecture originelle à prendre en compte : les matériaux, les enduits traditionnels, les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, ...), les soubassements, les souches de cheminée, ...

Pour la préservation de ces éléments, seront aussi pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives,
- le rythme des niveaux,
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...),
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues.

b) Dispositions particulières

Conservation et modifications légères des caractéristiques architecturales originelles de la construction (en cas de rénovation, de réhabilitation)

- L'aspect architectural d'origine devra être conservé notamment au travers du choix des couleurs et des matériaux.
- Les enduits s'harmoniseront aux couleurs des matériaux locaux traditionnels : pierre, briques, enduit de type rustique de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable (taloché, lissé et éventuellement gratté).
- Les formes et aspects des toitures d'origine de la construction doivent être respectées et restaurées ;
- Les panneaux solaires peuvent toutefois être admis en toitures, à condition d'être implantés dans le même plan ou dans un plan parallèle au plan de toiture et sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction ;
- Les matériaux d'origine de façade de ces constructions d'intérêt architectural ou patrimonial doivent être conservés ou restaurés. ;
- Les percements existants doivent être conservés ou peuvent être légèrement modifiés à condition de respecter l'harmonie et la composition de la façade de construction concernée, en particulier pour les façades visibles depuis l'espace public. De nouveaux percements peuvent éventuellement être admis sur ces façades, à condition qu'ils n'altèrent pas la lisibilité de la typologie de la construction ni les éléments de composition ;
- Les percements de châssis ouvrants devront être dans l'alignement des ouvertures des façades.

- Sur les façades visibles depuis l'espace public, les éventuels volets battants doivent présenter un aspect similaire et être traités dans le respect de l'architecture de la construction ;
- Lorsqu'ils sont toujours de qualité, les éléments de détails architecturaux des façades, caractéristiques du patrimoine, doivent être conservés et entretenus et ne doivent pas être dégradés ou simplifiés lors de restauration, en particulier, la corniche, les encadrements de baies, clés, linteaux de portes, etc... ;
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être en matériau de qualité (zinc, cuivre, aluminium de teinte similaire au zinc).

Restriction à l'utilisation de nouveaux dispositifs modifiant l'aspect originel de la façade

- Sur ces façades, sont interdits les coffres de volets roulants en saillie sur la façade ;
- Le recours à des matériaux renouvelables, ou à des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre n'est pas admis sur des bâtiments d'intérêt patrimonial dès lors que cela remet en cause l'aspect architectural et patrimonial du bâtiment.
- L'implantation d'éoliennes sur ces bâtiments ou dans leur environnement immédiat est interdite.

Traitement d'une extension d'un bâtiment présentant un intérêt patrimonial inventorié (à l'exclusion des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial remarquable situés en secteur Nr, tels qu'ils sont identifiés sur le règlement graphique pour lesquels l'extension n'est pas admise)

- Les extensions des constructions et ensembles bâtis identifiés, lorsqu'elles sont admises par le règlement des zones, ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel elles s'insèrent ;
- L'extension d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade : il peut s'agir d'une architecture mimétique (reprise de l'architecture traditionnelle de la construction faisant l'objet du projet d'extension).
- Les percements de châssis ouvrants devront être dans l'alignement des ouvertures des façades.
- Les enduits s'harmoniseront aux couleurs des matériaux locaux traditionnels : pierre, briques, enduit de type rustique de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable (taloché, lissé et éventuellement gratté).

Murs et murets en pierre inventoriés sur les documents graphiques

Des parties de linéaires de murs et murets en pierres peuvent être supprimées :

- pour des raisons de sécurité, notamment routière (assurer une bonne visibilité sur les voies),
- pour assurer la création d'accès à de futures opérations d'aménagement voire d'accès directs à des constructions, à condition toutefois de rester limitées.

Dans ces cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE 3.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 MODALITES D'APPLICATION DES OBLIGATIONS DE CONSERVATION D'ESPACES NON IMPERMEABILISES

Les modalités d'application de ces dispositions sont précisées au chapitre 5.2.3 suivant, relatif à la gestion des eaux pluviales.

3.2 GESTION DU PATRIMOINE BOISE ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE INVENTORIES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 OU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

3.2.1 Eléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié par le présent PLU (bois, haie et arbre d'intérêt) et protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 (Loi paysage) du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

Néanmoins, les travaux suivants sont autorisés sans déclaration préalable :

- l'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies et des bois ;
- les coupes nécessaires à la sécurité et à la sûreté aux abords de la voie ferrée, des ouvrages de transport d'énergie (électricité, gaz, ...) et de télécommunication qui présentent un intérêt collectif,
- les travaux réalisés en application :
 - d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L.312-2 du Code forestier,
 - d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L.124-1 et L.313-1 du Code forestier,
 - d'un programme d'actions d'un adhérent au Code des bonnes pratiques sylvicoles, agréé en application de l'article L.124-2 du Code forestier.

a) Préservation des éléments du paysage inventoriés sur le règlement graphique ou sur des O.A.P.

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf dans des cas particuliers énoncés au b) suivant.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement de ces éléments d'intérêt écologique et paysager soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi, ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés, à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

b) Cas de suppression possible d'éléments paysagers inventoriés devant être accompagnée de mesures compensatoires

La nécessité d'abattage et de suppression de haies, d'arbres, d'alignement d'arbres ou de boisements inventoriés par le règlement graphique du PLU peut exceptionnellement être admise pour les raisons suivantes :

- Raisons sanitaires ou de sécurité (arbre mûr, dépérissant ou dangereux)
- Création d'accès (notamment agricoles)
- Aménagement d'une liaison piétonne et/ou cyclable
- Passage de réseaux, de canalisations,
- Création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire
- Réhabilitation d'un cours d'eau ou d'un fossé dans un objectif de bon rétablissement d'une circulation hydraulique

- Transfert de parcelles entre deux exploitations agricoles (réorganisation parcellaire),
- Au sein du secteur A/lt uniquement, mise en œuvre d'une opération liée et nécessaire aux activités admises sur ce secteur, à condition qu'elle bénéficie d'une intégration harmonieuse à l'environnement,
- Mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général (type projet éolien...), sous réserve de rester circonscrit et d'absence d'alternative à la suppression des éléments paysagers inventoriés,
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier avec consultation du public, en lien avec des travaux déclarés d'utilité publique (type projet routier).

La suppression de plantations existantes inventoriées et soumise à déclaration préalable, devra être compensée sur le terrain d'assiette ou à défaut sur le territoire communal, de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales * ou d'un linéaire équivalent (en nombre de sujets arborés supprimés) de haie(s) composée(s) d'essences locales *

* Essences locales : **choix à opérer en prenant en compte les annexes 1 et 2 du présent règlement**

3.2.3 Implantation des constructions principales par rapport aux éléments inventoriés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les constructions principales doivent être éloignés des haies, des arbres, des alignements d'arbres, de la limite des espaces boisés reportés sur les documents graphiques (espaces boisés inventoriés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme), de manière à ne pas compromettre le maintien dans le temps et de manière à éviter qu'ils ne portent préjudice à la construction.

Ce recul, ne pouvant être inférieur à 5 mètres, devra être apprécié au regard de la qualité et valeur de la construction et au regard de la qualité des essences végétales. Cette distance est mesurée à partir du tronc des éléments inventoriés ou à partir de l'axe du linéaire de haies ou d'alignements d'arbres concernés ou à partir de la limite d'emprise des surfaces boisées inscrites sur le règlement graphique.

3.3 ZONES HUMIDES

3.3.1 Inventaire et délimitation de zones humides

Pour information et par nécessité de les protéger, les zones humides ont été inventoriées sur l'ensemble du territoire communal et identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles sont identifiées sur le plan graphique par une trame particulière.

Cet inventaire n'a toutefois pas la prétention d'être exhaustif, il est de la responsabilité de tout porteur de projet de respecter la législation sur l'eau et, en cas de doute sur l'existence ou non d'une zone humide, de mener les études préalables nécessaires.

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

3.3.2 Occupations et usages des sols interdites dans les zones humides

Dans les zones humides inventoriées repérées sur les documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

3.3.3 Occupations et usages des sols exceptionnellement admis sous conditions

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - la sécurité des personnes ;
 - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau,
- l'aménagement de travaux d'équipement ou la réalisation d'opération d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, ainsi que les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et ceux liés à des nécessités de mise aux normes de bâtiments et d'installations agricoles,
 - à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées,
- les opérations ayant fait l'objet d'un dossier « loi sur l'eau » validé.

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha). A cette occasion, le service de la Police de l'eau fait application des dispositions relatives à la préservation des zones humides figurant dans le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 (Disposition 8A-3) et celles figurant dans le SAGE Estuaire de la Loire.

Les opérations susceptibles d'avoir un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables adoptant la démarche ERC (éviter, réduire, compenser), dans les conditions et selon les dispositions prévues par le Code de l'environnement ainsi que par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire et SAGE Estuaire de la Loire).

3.4 COURS D'EAU

Les cours d'eau repérés sur les documents graphiques doivent être préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, toutes constructions ou installations devra être éloignée d'au moins 10 mètres mesurés à partir du haut des berges des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique. Cette distance est portée à 35 mètres le long de l'Acheneau. Si une construction ou une installation est déjà édifiée dans cette bande de recul à la date d'approbation du PLU (27/06/2023), son extension ou son aménagement sont autorisés à condition de ne pas réduire davantage le recul existant entre la construction ou installation préexistante et la rive du cours d'eau.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien, le curage et la restauration du réseau hydrographique sont autorisés.

En application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, certaines installations, ouvrages, travaux ou activités sur cours d'eau sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau.

CHAPITRE 4.

OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

4.1. MODALITES DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet (dans un périmètre de 300 mètres). Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

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

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions » (article L.151-33 du Code de l'urbanisme).

Les places de stationnement répondant aux besoins de l'opération projetée peuvent être mutualisées pour satisfaire différents usages.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée, par création de parking(s) commun(s) ou de niches de stationnement aménagées le long de la voie publique et ouvertes au public, à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

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

4.2. MODALITES DE CALCUL DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT

4.2.1 Besoins en stationnement des véhicules

- **pour les constructions à usage d'habitation** (y compris pour les logements créés par changement de destination, d'affectation ou en cas d'extension d'habitation existante créant au moins un logement) :

	Ua, Uah, Uac		Ub, Ubb, Ubs, Uc, 1AUa, Ah, A		En toutes zones
	Constructions à usage d'habitation individuelle	Opération d'aménagement ou bâtiment d'habitation collectif	Constructions à usage d'habitation individuelle	Opération d'aménagement ou bâtiment d'habitation collectif	Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat
Nombre minimum de places de stationnement par logement	1 place	1 place + 1 place en stationnement commun par tranche de 3 logements	2 places	2 places + 1 place en stationnement commun par tranche de 3 logements	1 place.

- **pour les extensions de construction principale d'habitation ne créant pas de logements**

Dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

- **pour les travaux de réhabilitation**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la superficie de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables aux logements supplémentaires.

- **Autres types de construction ou de projets que ceux destinés à l'habitation**

Le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

4.2.2 Stationnement des vélos

- **Constructions à usage d'habitation :**

Tout projet de bâtiment collectif de plus de 3 logements doit prévoir des places de stationnement pour les deux-roues, devant être adapté au dimensionnement du projet et à la destination de la construction.

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment.

- **Autres types de construction ou de projets que ceux destinés à l'habitation**

Le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

Ces stationnements ne doivent pas nécessairement être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.

CHAPITRE 5.

CONDITIONS D'EQUIPEMENTS ET RESEAUX

5.1 DESSERTE PAR LA VOIRIE

5.1.1. Accès

1. La demande d'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur les RD 751 et 758.

2. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les caractéristiques des accès doivent aussi être adaptées dans le cas d'accès aux voies devant permettre le ramassage des ordures ménagères (*cf. préconisations d'aménagement pour la collecte des déchets en annexe n°3 du présent règlement*).
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, sur toute la profondeur de l'accès. Cette largeur minimale est portée à 4 mètres pour le sous-secteur Ubb de Bauvet.
5. Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.
6. Pour les opérations comportant plusieurs lots ou en cas de division parcellaire, la mutualisation des accès doit être recherchée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort.

5.1.2. Voies

1. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques adaptées :
 - aux usages et au trafic qu'elles sont amenées à supporter,
 - aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie de desserte doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et le cas échéant, du ramassage des ordures ménagères.
3. La chaussée des voies nouvelles doit respecter les largeurs minimales suivantes (en fonction des usages et du trafic qu'elles sont amenées à supporter) :

Largeur minimale de la chaussée des nouvelles voies assurant la desserte de logements ou d'opérations à dominante d'habitat :

Projet de réalisation de logements	Largeur minimale de la chaussée à double sens de circulation desservant le projet	Largeur minimale de la chaussée à sens unique de circulation desservant le projet
1 logement projeté	Sans objet	Sans objet
2 à 4 logements projetés	4 mètres	3 mètres
5 logements et plus projetés	5 mètres	3 mètres

4. Les voies en impasse desservant plus de 3 constructions principales doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules (y compris les véhicules de secours) de faire aisément demi-tour.
5. Les opérations d'aménagement concernées par des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) doivent être établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur du reliquat éventuel de terrains ne faisant pas partie du plan d'ensemble.

5.1.3 Cheminements piétonniers et cyclables

Les liaisons 'douces' (circuits piétonniers et/ou cyclables) existantes identifiées au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement conformément à la légende, doivent être conservées.

5.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**5.2.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

5.2.2 Assainissement : eaux usées1. Lorsqu'elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif,

Toute construction ou installation, dont la destination le requiert, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles et des eaux usées 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-retraitement est nécessaire.

2. En l'absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif,

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à pouvoir se raccorder le cas échéant au réseau public d'assainissement ultérieurement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les cours d'eau, fossés ou le réseau d'eaux pluviales est interdite.

3. Cas des eaux de piscines,

Les eaux de bassin d'une piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales, qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

A l'inverse, les eaux de lavage des filtres de la piscine ou de récupération des eaux de douche, pédiluve, etc. sont à rejeter dans le réseau d'eaux usées.

5.2.3 Assainissement : eaux pluviales

a. Gestion des eaux pluviales

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

Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau ou les dispositifs d'assainissement d'eaux usées.

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 ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

b. Limitation de l'imperméabilisation des sols, maîtrise du débit et écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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

Certaines surfaces, permettant une infiltration partielle des eaux pluviales (et donc un ruissellement limité) peuvent être qualifiées d'espace semi-imperméabilisé, telles que les dallages à joint poreux, les toitures végétalisées, les revêtements stabilisés...

A contrario, les surfaces qualifiées de pleine terre ou d'espaces verts correspondent à toutes les surfaces aménagées ou non qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place (surfaces non-imperméabilisées). – cf. *définition de la pleine terre – chapitre 2 du titre I.*

Coefficients de pleine terre ou d'espaces verts à respecter

Prenant en compte le dimensionnement des réseaux d'eau pluviale et afin de limiter la surcharge du réseau collectif par un excès d'eaux de ruissellement généré par l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols, un coefficient minimal de pleine terre ou d'espaces verts s'applique sur l'unité foncière du projet.

En cas d'incapacité devant être justifiée à respecter le coefficient minimal, une dérogation pourra éventuellement être accordée selon les modalités précisées au paragraphe c).

Les coefficients minimaux d'espaces verts ou de pleine terre sont les suivants :

Secteurs et sous-secteurs concernés	Coefficient minimal de pleine terre ou d'espaces verts
Ua, Uah, Uac	Non réglementé
Ub, Ubb, Ul, Ult1, Ult2, Alt	20 %
Uc, Ah, Ahi	30 %
1AUa, 2AUa	25 %
Ubs	50 %
Uec, 2AUe	15 %
Autre	Non réglementé

Le coefficient de pleine terre ou d'espaces verts est déterminé de la manière suivante :

$$\text{Coefficient de pleine terre (\%)} = \frac{\text{Surfaces de pleine terre ou d'espaces verts}}{\text{Surface de l'unité foncière}} \times 100$$

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division, les coefficients sont appliqués à l'échelle de l'opération dans l'objectif de prendre en compte les aménagements réalisés sur les parties communes de l'opération. Dans ce cas, les éventuelles surfaces de pleine terre ou d'espaces verts manquantes pour atteindre les coefficients minimaux attendus sur l'ensemble de l'opération s'imposeront lot par lot de façon proportionnelle à la taille des lots.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet sera exigée sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toute pollution (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de drainage, les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange des piscines devant avoir fait l'objet d'un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

c. Dérogation en cas de non atteinte du coefficient minimal de pleine terre ou d'espaces verts

Il pourra uniquement être dérogé au respect du coefficient minimal de pleine terre ou d'espaces verts dans les cas suivants :

- Pour des réhabilitations et des surélévations qui ne génèrent pas d'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes ;
- Pour des extensions et annexes dont le cumul d'emprise au sol n'excède pas 20m² à compter la date d'approbation du PLU (27/06/2023), sous réserve que le coefficient de pleine terre ou d'espaces verts ne soit pas inférieur à plus de 5 points par rapport au coefficient minimal fixé pour le secteur ;
- Pour les projets d'intérêt général, sous réserve de justifier d'une absence d'alternative au non-respect de la règle.

L'acceptation de cette dérogation est conditionnée par la mise en œuvre d'une mesure compensatoire pour réguler ou infiltrer les eaux pluviales générées par l'excès* (au regard des coefficients minimaux de pleine terre et d'espaces verts) de surfaces imperméabilisées et/ou semi-imperméabilisées.

** Idéalement, les eaux de ruissellement issues de la surface imperméabilisée excédentaire devront être infiltrées, par exemple par la mise en œuvre d'un puits d'infiltration individuel. En cas d'impossibilité de recourir à l'infiltration (sols défavorables et/ou nappe affleurante), un ouvrage de régulation devra être mis en œuvre.*

La régulation des eaux pluviales pourra être faite soit sur le projet concerné soit sur des surfaces imperméabilisées déjà existantes. L'ouvrage de stockage pourra prendre différentes formes, au choix du pétitionnaire : tranchées d'infiltration, puisard, noue, cuve enterrée ou hors sol...

Les volumes et débits de fuite à mettre en œuvre seront les suivants :

Débit de fuite en sortie de l'ouvrage = 0,5 l/s

Volume de stockage = 40 l/m² nouvellement imperméabilisé

- Stockage minimal = 1 m³

5.2.4 Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

5.2.5 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères. Des préconisations d'aménagement des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe n°3 du présent règlement.

5.2.6 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'aménagement d'ensemble, la création d'équipements d'intérêt collectif, l'accueil d'activités économiques (en secteurs Uec et 1AUe) doivent prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE 6.

EMPLACEMENTS RESERVES

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

Les emplacements réservés sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés, figurant sur les documents graphiques, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par le PLU peut :
 - o conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - o mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.
- Les emplacements réservés pour création ou extension de voies constituent une limite de référence pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

TITRE III.

REGLES RELATIVES AUX DIFFERENTS SECTEURS EN FONCTION DE LEUR DESTINATION PRINCIPALE ET DU TYPE D'OCCUPATION DES SOLS

Chapitres	Secteurs et sous-secteurs	Destination ou vocation principale
Chapitre 1	Ua, Uah, Uac, Ub, Ubb, Ubs, Uc, 1AUa, 2AUa	Habitat et mixité fonctionnelle
Chapitre 2	Ul, U l 1, U l 2	Espaces et équipements d'intérêt collectif
Chapitre 3	Uec, 2AUe	Activités économiques des secteurs secondaires ou tertiaires, commerciales et de services
Chapitre 4	Aa, Ab, Ah, Ahi, A l j, A l t, An, Av, As	Zone agricole A comprenant des secteurs distingués selon leur destination et usages principaux
Chapitre 5	Nn, N l , N l 1, N l 2, Nr	Zone naturelle N comprenant des secteurs distingués selon leur destination et usages principaux

CHAPITRE 1. HABITAT

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT

CARACTERE DES SECTEURS A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT (SECTEURS ET SOUS-SECTEURS UA, UAC, UAH, UB, UBB; UBS, UC, 1AUa, 2AUa)

En tant que traduction réglementaire des orientations du P.A.D.D. relatives à l'habitat, les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux secteurs à dominante d'habitat comprenant :

- Les secteurs Ua (y compris les sous-secteurs Uac et Uah), Ub (y compris les sous-secteurs Ubb et Ubs), et Uc sont constructibles (de suite).
- Les secteurs 1AUa, secteurs dits ouverts à l'urbanisation, sont constructibles, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble de secteur.
- Les secteurs 2AUa, secteurs dits 'fermés' à l'urbanisation, ne sont aménageables et constructibles qu'à plus long terme. Un secteur 2AUa ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les règles générales définies pour l'ensemble de la zone à dominante d'habitat peuvent être assorties de règles particulières en fonction des zones et secteurs suivants :

- Secteur Ua : secteur de centre-bourg, qui comprend les sous-secteurs suivants :
 - Sous-secteur Uac : secteur de centralité commerciale, visé par des règles particulières d'implantation des constructions.
 - Sous-secteur Uah : secteur visé par des règles particulières de hauteur des constructions.
- Secteur Ub : secteur à dominante d'habitat de l'agglomération (développée autour du centre-bourg) qui comprend les sous-secteurs suivants :
 - Sous-secteur Ubs : secteur à constructibilité limitée, correspondant au secteur des Salettes, sur lequel les conditions d'implantation des constructions sont encadrées par les dispositions relatives à ce secteur, précisées aux articles 2, 3 et 4 suivants,
 - Sous-secteur Ubb : correspondant au lotissement de Bauvet, sur lequel les conditions d'implantation des constructions sont encadrées par les dispositions relatives à ce secteur, précisées notamment aux articles 3 et 4 suivants,
- Secteur Uc : secteur aggloméré situé en dehors de l'agglomération correspondant au village de La Jutière.
- Secteur 1AUa : secteur d'extension urbaine à vocation principale d'habitat, pouvant être urbanisé dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble.
- Secteur 2AUa : secteur d'extension urbaine à vocation principale d'habitat, destiné à être urbanisé ultérieurement (à moyen ou long terme),
- des secteurs visés par des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) : toute opération d'aménagement, toute construction et installation réalisée sur ces secteurs, doivent être compatibles avec les principes émis par ces O.A.P., présentées en pièce n° 3 du P.L.U.
- des secteurs d'intérêt patrimonial et paysager, identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- des secteurs concernés par des zones inondables : sur ces secteurs, les dispositions émises au chapitre 1 du TITRE II sont applicables. Dans la mesure où ces secteurs inondables sont urbanisés, ils ne seront pas concernés par le principe d'inconstructibilité édicté par la disposition 1-1 du PGRI rappelée au chapitre 1 du titre II du présent règlement. Toutefois, en accord avec la disposition 2-1 du PGRI, tout projet pourra y être refusé s'il n'assure pas la sécurité des personnes.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES****1.1. Destinations des constructions dans les zones U et AUa à vocation principale d'habitat****1.1.1. Règles générales**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerces de détail		sous condition*
	Restauration		X
	Commerces de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		sous condition*
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacle		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		sous condition*
	Entrepôt	X	
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

* cf. article 2 suivant : destinations soumises à des conditions particulières pour être autorisées.

A l'exception du sous-secteur Uac pour lequel des règles particulières s'appliquent (cf. paragraphe 1.1.2.), le changement de destination d'une construction existante est autorisé dès lors que la destination future correspond à l'une de celles autorisées ci-dessus.

1.1.2. Règles particulières pour certains secteurs

Dans le sous-secteur Uac, est interdit le changement de destination des rez-de-chaussée des locaux commerciaux et de services, à d'autres fins que des activités de commerces ou de services, à l'exception des parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.

Dans le sous-secteur Ubs, est interdite toute nouvelle construction à l'exception des cas visés à l'article 2 suivant.

Dans le secteur 2AUa, est interdite toute nouvelle construction et installation en l'attente de l'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics visés au Titre 1, chapitre 5 ('ouvrages spécifiques').

Sur les secteurs concernés par un risque d'inondation, est interdite :

- la création de logement nouveau,
- la création de sous-sol,
- la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes après une destruction due à l'aléa inondation.

Au sein des secteurs d'intérêt patrimonial et paysager, identifiés sur le règlement graphique conformément à sa légende, est interdite toute construction, à l'exception des cas visés à l'article 2 suivant.

1.2. Usages et affectations de sols interdites

1.2.1. En tout secteur U et AUa à dominante d'habitat, sont interdits :

- de manière générale, les activités incompatibles avec l'habitat et l'environnement : activités représentant un risque de nuisances (bruit, risques en cas d'incident, d'accident, de dysfonctionnement), pour l'habitat environnant et l'environnement,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines,
- la création de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de villages de vacances,
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les résidences mobiles de loisirs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers, à l'exception de dépôts de matériaux destinés à une activité de vente directe sur le site concerné,
- les affouillements et exhaussements du sol énoncés à l'article 7 du chapitre 5 du Titre 1 - dispositions générales, y compris la création de plans d'eau, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général, d'opérations, de travaux ou de constructions pouvant être admises dans la zone selon les destinations et les sous-destinations ou le type d'activités autorisés dans la zone,

ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous condition :

2.1. Règles générales dans les secteurs et sous-secteurs Ua, Uah, Uac, Ub, Ubb, Uc et 1AUa

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration au titre du code de l'environnement, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout du moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- . l'hébergement touristique et hôtelier à l'exception d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
 - . les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, à condition qu'elles ne présentent pas de risque de nuisances (bruit, risques en cas d'incident, d'accident, de dysfonctionnement), pour l'habitat et l'environnement.

2.2. Règles complémentaires par secteurs spécifiques

2.2.1 Dans les secteurs concernés par des O.A.P.

- . les constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur concerné (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – O.A.P.),
 - de respecter les dispositions précisées à l'article 3 suivant.

2.2.2 En sous-secteur Ubs

- le changement de destination pour une vocation d'habitat
- l'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU (27/06/2023), à condition
 - que cette extension ne s'accompagne pas de la création de logement nouveau.
- la création et l'extension d'annexes à condition
 - que les annexes ne s'accompagnent pas de la création de logement nouveau.

2.2.3. Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation

- L'extension (ou le cumul d'extensions), des constructions principales existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - le premier plancher habitable se situe au-dessus de la cote de référence de l'aléa inondation (3,60 m NGF IGN69) ou, par défaut, un niveau refuge (étage, demi-étage) est prévu ;
 - le respect des dispositions précisées au chapitre 1.1 du Titre II sont respectées.
- La création et l'extension d'annexes des constructions existantes destinées à l'habitation à condition que les annexes respectent les conditions suivantes :
 - La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir du nu des façades) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
 - les annexes créées (construction et extensions comprises) à compter de la date d'approbation du P.L.U. (27/06/2023) ne doivent pas excéder un cumul d'emprise au sol de 20 m² (à l'exclusion des piscines non couvertes);
 - Les annexes ne s'accompagnent pas de la création de logement nouveau

2.2.4. Dans les secteurs d'intérêt patrimonial et paysager, identifié sur le règlement graphique conformément à sa légende et sous réserve de respecter la valeur patrimoniale et paysagère du site ainsi que les caractéristiques et qualités architecturales originelles de la construction

- les travaux de réfection, de rénovation et de réhabilitation des constructions existantes,
- le changement de destination,

- la construction d'annexes,
- l'extension mesurée des constructions existantes.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, à l'exception de celle des abris de jardin qui ne doit pas dépasser 20 m² (cf. définition de l'abri de jardin, chapitre 2 du titre I).

Une surface minimale d'espaces verts ou de pleine terre est précisée au chapitre 5 du titre II.

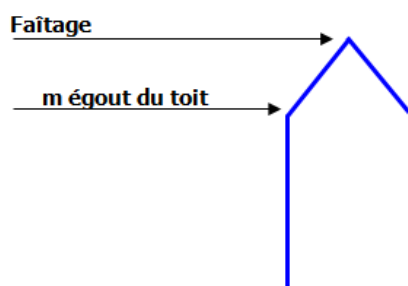
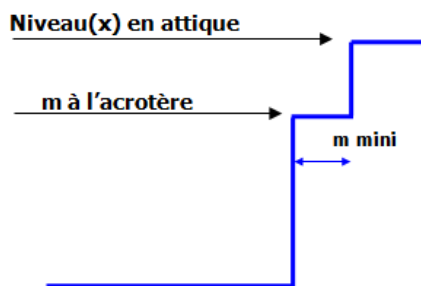
3.1.2. Hauteur des constructions

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

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

1. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est réglementée comme suit, selon les secteurs :

Cas d'une toiture à deux pentes**Cas de création d'une terrasse en toiture**

	Secteurs et sous-secteurs	Toiture à pente Hauteur mesurée à l'égout du toit	Toiture Terrasse Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère (avec attique aménageable sur un niveau).
Constructions	Ua, Uac, 1AUa	9 m	9 m
	Uah, Ub, Ubb, Ubs, Uc	6 m	6 m

L'abri de jardin ne doit pas excéder une hauteur de 3,2 mètres (hauteur mesurée à l'égout de toiture) ou 3,5 mètres (au sommet de l'acrotère). - cf. définition de l'abri de jardin au Lexique, chapitre 2 du Titre I.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et des services publics, pour lesquels la hauteur maximale n'est pas réglementée.

2. Règles alternatives

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

3.2 Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) Règles générales

D'une part, l'implantation des constructions doit respecter les conditions d'implantation par rapport aux voies départementales, hors agglomération, précisées à l'article 2.1 du chapitre 2 du titre II précédent.

D'autre part, les constructions principales doivent être implantées en cohérence et en harmonie avec les constructions riveraines et environnantes, afin d'assurer une harmonie des façades perçues depuis la voie ou l'emprise publique considérée, sous réserve de respecter, s'il y a lieu, les principes émis par des orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain, sous réserve qu'elle ne compromette pas la sécurité publique.

Dans le cas de terrains bordés par des emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables, espaces verts, ...), il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport à ces emprises.

b) Règles complémentaires ou spécifiques relatives à des secteurs

En secteur Ua, sous-secteur Uac, sous-secteur Uah et secteur Uc

Le nu des façades des constructions principales doit être établi à l'alignement des voies ou des places publiques assurant l'accès à la construction.

Un recul de la voie ou de l'emprise publique est admis dans les cas suivants :

- lorsque des constructions voisines (sur l'unité foncière ou sur les terrains voisins) en bon état sont implantées en retrait, à condition toutefois de respecter l'harmonie générale du contexte bâti (harmonie des façades, harmonie des retraits des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...).
- pour les constructions destinées à des commerces, services ou à des équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'il soit justifié par leur fonctionnement ou des besoins spécifiques liés à leur fonctionnement.
- lorsqu'un mur ou muret de pierre inscrit sur les documents graphiques et préservé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est implanté à l'alignement des voies ou des places publiques et nécessite un retrait de la construction pour le préserver
- lorsqu'il s'agit d'une construction principale située dans la bande secondaire (au-delà de la bande de 20 mètres de la voie ou de l'emprise publique) et qu'une construction principale existe dans la bande principale (dans la bande de 0 à 20 mètres de la voie ou de l'emprise publique).

Quand les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade en implantation ou en surélévation, peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti perçu depuis la voie publique.

En secteur Ub (à l'exclusion des sous-secteurs Ubb et Ubs)

Le nu des façades des constructions principales doit être édifié à l'alignement ou en recul d'au moins 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques. Des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

- dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas l'implantation dominante, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celui-ci ;

Toutefois, l'entrée des garages doit respecter un recul minimal de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique les desservant.

En sous-secteur Ubb

Le nu des façades des constructions principales (au moins 60% du linéaire des constructions existantes et projetées) doit être implanté à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

En sous-secteur Ubs

Le nu des façades des constructions doit respecter un recul minimal de 10 mètres depuis la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Les vérandas doivent s'implanter côté jardin (à l'arrière de la construction principale).

En secteur 1AUa

Les constructions principales peuvent être établies à l'alignement ou en recul des voies ou emprises publiques, ces règles devant être précisées et justifiées par le porteur de projet dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales relatives aux constructions principales

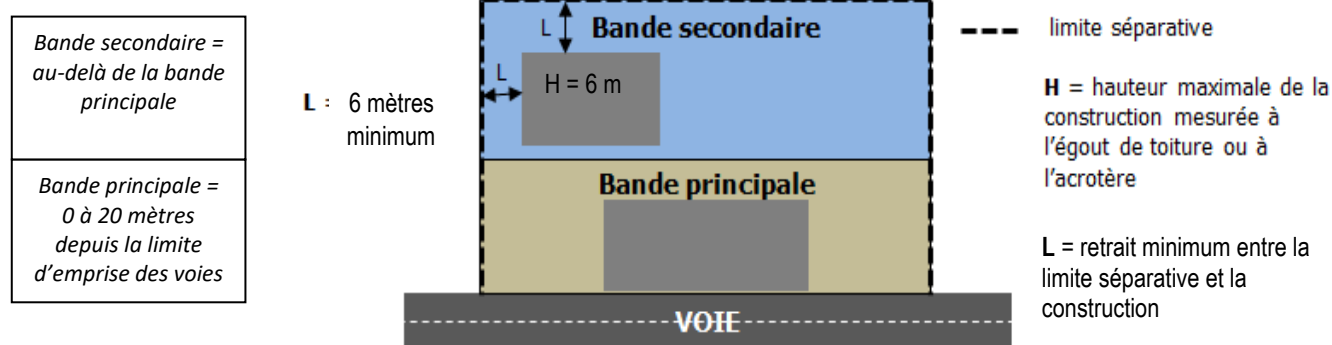
En secteurs et sous-secteurs Ua, Uah, Uac, Ub (sous-secteur Ubb exclu), Ubs, Uc et 1AUa, dans une bande de 0 à 20 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou emprises publique (dite 'bande principale')

Lorsque la construction n'est pas édifiée en limite séparative, tout point de la construction doit être à une distance des limites au moins égale à 3 mètres

En secteurs et sous-secteurs Ua, Uah, Uac, Ub (sous-secteur Ubb exclu), Ubs, Uc et 1AUa, et au-delà d'une bande de 0 à 20 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou emprises publiques (dite 'bande secondaire')

La construction doit être implantée à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres.

Illustration graphique de la règle (exemple avec une construction de 6 mètres à l'égout)



Au-delà de la bande de 20 mètres, la construction peut toutefois être édifiée en limite séparative dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction sur la limite séparative ne dépasse pas 3,20 m à l'adossement ou 3,50 m au sommet de l'acrotère (en cas de toiture terrasse), avec une tolérance de 1,50 m supplémentaire pour les murs pignons,
- lorsque la construction s'adosse à une autre construction en bon état, construite sur la parcelle voisine le long de la limite séparative, sans que le mur en contact ne dépasse pas (en hauteur) celui du voisin.

L'extension d'une construction existante en bon état déjà implantée en limite séparative est admise sous réserve que la hauteur de l'extension sur la limite séparative n'excède pas celle existante.

En sous-secteur Ubb

Les constructions et tout élément de la construction doivent être, en tout point, implantés soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

- **Des dispositions différentes** peuvent être admises :
 - pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les retraits fixés au 3.2.2 a) du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante à condition de ne pas réduire davantage le recul existant ou en respectant un recul supérieur à celui-ci ;
 - pour des raisons techniques ou de sécurité dûment justifiées (circulation, lutte contre l'incendie).
- **Règles relatives aux annexes**

Lorsqu'une annexe n'est pas édifiée en limites séparatives, tout point de la construction doit alors respecter une distance des limites, au moins égale à 3 mètres.

Les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol et dont la hauteur n'excède pas 3,20 m à l'égout de toiture ou 3,50 m au sommet de l'acrotère peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 0,5 mètre (débords de toits non pris en compte) par rapport aux limites séparatives.

Les bassins de piscines devront respecter un recul par rapport aux limites séparatives (hors margelle) au moins égal à la profondeur de la piscine, avec un minimum de 1,50 mètre.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.3 Règles d'implantation des constructions par rapport aux limites des secteurs du zonage du PLU

Un recul d'au moins 10 mètres devra être respecté entre les constructions et la limite du secteur Av du PLU. A titre exceptionnel, ce recul peut être réduit à 6 mètres minimum dans le cas de l'extension d'une habitation pré-existante (sans création de logement nouveau). Des dispositions différentes sont également admises pour les annexes, à condition que le projet ne crée pas de nouveau logement.

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2, paragraphe 2.2

En sous-secteur Ubs, les dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au sous-secteur Ubs s'y ajoutent. En particulier :

a) Façades

Les enduits seront de teinte neutre et claire, de préférence blanc, (hors motifs décoratifs ou encadrements de baies).

b) Ouvertures

Les petits carreaux pour les menuiseries extérieures sont proscrits

Les lucarnes doivent être positionnées en continuité de façade et affleurantes avec un minimum de saillie par rapport à la surface de la couverture. Leur taille doit être limitée afin de respecter l'échelle des constructions.

Les ouvertures et les menuiseries doivent être de teintes vives. Les couleurs dites importées, comme le rose, sont interdites.

c) Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux. La pente des toits sera faible, de 22 à 35° par rapport à l'horizontale. Elles doivent être réalisées en tuiles de terre cuite.

d) Clôtures

Pour les clôtures végétales, l'axe de la plantation doit être positionné en retrait de l'alignement ou de la limite du domaine public, d'une distance minimale de 0,50 m. Elles doivent prévoir au moins 3 essences différentes, de hauteur variable. Il est intéressant qu'elles soient en forme de bosquets par endroit. Les murs végétaux rigides sont interdits (thuyas, cyprès, hybrides et lauriers palmes).

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre maximum.

e) Vérandas

Leur emprise ne pourra pas dépasser plus des 2/3 de la façade de la construction principale sur laquelle elle s'adosse.

Une continuité devra être assurée avec le volume de la construction principale.

La pente de toit doit être traitée de telle manière qu'elle soit :

- identique à celle de la construction principale et avec le même matériau ou en produit verrier
- ou de pente très faible et cachée derrière un acrotère, dans le cas de toitures isolantes

f) Annexes

Les annexes supérieures à 20 m² devront avoir le même aspect que la construction principale : couverture, pente de toiture, matériaux, aspect des façades.

En sous-secteur Ubb, les dispositions suivantes s'appliquent en complément de celles édictées au paragraphe 2.2 du chapitre 2 du titre II du présent règlement :

a) Façades

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre (calcaire) et la tuile.

Afin de préserver l'harmonie générale du bourg, en cas d'utilisation de matériau destiné à recevoir un enduit, ou de bois peint, ou de bardage, les teintes des façades seront choisies dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris-clair ou cendré, beige, choisies dans la palette des teintes des constructions voisines.

Néanmoins des teintes de couleur plus soutenues, pourront être employées pour mettre en valeur des éléments architecturaux (encadrement de portes et de fenêtres, parties de façades...)

b) Ouvertures

La majorité des ouvertures (hors baies vitrées et portes de garage) devront être plus hautes que larges.

c) Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 22° et 35° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région (type tuile mécanique en forme de S couleur terre cuite).

Toutefois, pour les constructions principales, seules les toitures terrasses partielles sont admises (30 % maximum de la surface couverte de la construction)

Les toitures des équipements et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des voiries et des réseaux pourront être réalisées en toiture terrasse.

ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les obligations en matière de traitement environnemental sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 3) du règlement.

En secteurs Ub et 1AUa, pour les opérations d'aménagement générant plus de 5 logements, il est exigé l'aménagement d'espaces communs plantés d'une superficie représentant au moins 10% du terrain (hors voirie et trottoir).

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 4) du règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les obligations en matière d'équipements, de desserte par les voies et réseaux sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 5) du règlement.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF **(SECTEURS U_l, U_{lt1} ET U_{lt2})**

CARACTERE DES SECTEURS DESTINES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF (U_l, U_{lt1}, U_{lt2})

Le secteur U_l correspond aux terrains destinés à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif. Ce sont des terrains déjà urbanisés pour l'essentiel, destinés aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle, touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale. Il est localisé à l'Est du bourg.

Les secteurs U_{lt1} et U_{lt2} sont réservés plus spécifiquement à l'accueil d'activités touristiques ou de loisirs. Le secteur U_{lt1} est situé à l'Est du bourg, en bordure de la RD 751. Le secteur U_{lt2} est situé au niveau du parc animalier, en bordure de la RD 758.

Une partie des secteurs U_l et U_{lt1} est concernée par le risque inondation. Pour les terrains concernés, les dispositions émises au chapitre 1 du TITRE II sont applicables. Dans la mesure où ces secteurs inondables sont urbanisés, ils ne seront pas concernés par le principe d'inconstructibilité édicté par la disposition 1-1 du PGRI rappelée au chapitre 1 du titre II du présent règlement. Toutefois, en accord avec la disposition 2-1 du PGRI, tout projet pourra y être refusé s'il n'assure pas la sécurité des personnes.

REGLES APPLICABLES AUX SECTEUR UL, ULT1 ET ULT2**SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES****ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES****1.1. Destinations des constructions dans les secteurs d'équipements d'intérêt collectif****a. Règles générales**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		En ULt2 seulement, sous condition*
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerces de détail		En ULt2 seulement, sous condition*
	Restauration		X
	Commerces de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacle		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

*cf. article 2 suivant : destinations soumises à des conditions particulières pour être autorisées

Est aussi interdit, le changement de destination dès lors qu'il ne respecte pas l'une des destinations (ou sous-destination) pouvant être autorisées dans les secteurs d'équipements d'intérêt collectif.

b. Règles particulières par secteurs

Sont en outre interdits en secteurs U_l et U_{lt1}, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail.

1.2. Usages et affectations de sols interdites dans les secteurs d'équipements d'intérêt collectif

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

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime si elles ne sont pas nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans les secteurs d'équipements d'intérêt collectif.
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à la réalisation de travaux ou de constructions pouvant être admises en secteurs U_l, U_{lt1} et U_{lt2}, selon les destinations et les sous-destinations ou le type d'activités autorisés dans ces secteurs.

ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admis en secteur U_{lt2}, la construction ou le changement de destination (avec possibilité d'extension) d'un bâtiment, destiné(e) à la création d'un logement de fonction lié et nécessaire au fonctionnement du parc animalier, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Ce logement de fonction doit être directement lié et nécessaire au fonctionnement du parc animalier et justifié pour assurer une surveillance permanente et rapprochée des animaux du parc,
- Ce logement doit être implanté :
 - o en cas de nouveau bâtiment, qu'il soit localisé en continuité d'un groupe bâti existant proche pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 50 mètres du lieu qui justifie sa nécessité, de manière à éviter de créer une extension du site d'exploitation du parc,
 - o en cas de changement de destination, le bâtiment doit être localisé à proximité du lieu qui justifie sa nécessité.
- La création d'annexe à ce logement de fonction n'est pas autorisée.

Le parc animalier ne peut comprendre qu'un seul logement de fonction sauf dans les cas où le volume et la nature des activités imposeraient ou justifieraient la création de logement(s) de fonction supplémentaire(s) pour en assurer la surveillance permanente et rapprochée.

Sont également admises en secteur U_{lt2}, les constructions destinées à « l'artisanat et/ou au commerce de détail » à condition :

- d'être liées et nécessaires à des activités touristiques,
- d'être compatible avec la vocation du **secteur** en termes de sécurité et de salubrité publique.

2.2. Usages et affectations de sols soumises à des conditions particulières

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être directement liés et nécessaires à la réalisation d'une construction ou au fonctionnement des activités autorisées dans le secteur,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être directement liés et nécessaires à la réalisation d'ouvrages et de travaux d'intérêt général répondant à une mission de service public (exemple : passage de réseaux, réalisation d'infrastructures d'intérêt général).

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère, sauf pour les cas spécifiques cités en 3.2.3.

3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**3.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****a. Règles générales par rapport aux voies départementales**

cf. titre II : Dispositions communes ; **chapitre 2**

En agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres de la limite d'emprise de la RD751.

b. Règles générales par rapport aux autres voies et emprises publiques

En secteurs Uf1 et Uf2, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.

En secteur Uf, les constructions peuvent s'implanter librement.

3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en tout point :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

3.2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, comme cela est précisé aux dispositions générales (cf. chapitre 5, 2° du Titre I),
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites des secteurs du zonage du PLU

Pour les limites séparatives d'une unité foncière correspondant à une limite de secteurs Ub du PLU, toute construction présentant une hauteur supérieure à 6 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère devra respecter un retrait minimal de ces limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cf. titre II : Dispositions communes ; **chapitre 2**

ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les obligations en matière de traitement environnemental sont fixées dans les règles générales (titre II, **chapitre 3**) du règlement.

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les règles générales (titre II, **chapitre 4**) du règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les obligations en matière d'équipements, de desserte par les voies et réseaux sont fixées dans les règles générales (titre II, **chapitre 5**) du règlement.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES (SECTEURS Uec, 2AUe)

CARACTERE DES SECTEURS A DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (Uec, 2AUe)

Ces secteurs correspondent aux secteurs spécifiques destinés à l'accueil d'activités économiques.

Ils comprennent les secteurs suivants :

- Secteur Uec : secteur d'activités existant correspondant à la zone des Epinettes, à dominante commerciale et artisanale,
- Secteur 2AUe, 'fermé à l'urbanisation' en l'état. Dans l'attente de son ouverture à l'urbanisation, le secteur 2AUe ne fait pas l'objet de dispositions réglementaires définissant ses conditions d'aménagement. Ces dispositions seront précisées lors de la procédure de modification ou de révision du PLU nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation tout ou partie du secteur.

REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS A DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (Uec, 2AUe)**SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES****ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES****1.1. Destinations des constructions dans les secteurs à dominante d'activités économiques****a. Règles générales**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerces de détail		sous condition*
	Restauration		X
	Commerces de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		sous condition*
	Entrepôt		sous condition*
	Bureau		sous condition*
	Centre de congrès et d'exposition	X	

*cf. article 2 suivant : destinations soumises à des conditions particulières pour être autorisées

Est aussi interdit, le changement de destination dès lors qu'il ne respecte pas l'une des destinations (ou sous-destination) pouvant être autorisées dans les secteurs d'activités économiques.

b. Règles particulières par secteur

Sont en outre interdits :

b.1 En secteur Uec.

- les entrepôts, sauf ceux directement liés et nécessaires aux activités admises dans le secteur,
- les constructions nouvelles (y compris le changement de destination d'une construction existante) destinées à l'« industrie », à l'exception des « activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie ».

b.2 En secteur 2AUe.

- toute nouvelle construction, installation et aménagement en l'attente de l'ouverture à l'urbanisation du secteur, à l'exception des ouvrages et travaux d'intérêt général, visés au Titre 1, chapitre 5, paragraphe 2.

1.2. Usages et affectations de sols interdites dans les secteurs à dominante d'activités économiques

Sont interdits, en tous secteurs :

- la création de dépôts de matériaux et de matériels à l'intérieur de la zone de recul définie à l'article 3.2.1 suivant, le long des RD 751 et RD 751A, y compris dans des bennes container (dans la mesure où celles-ci sont visibles depuis l'espace public),
- la création de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de villages de vacances,
- le camping et le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception des cas visés à l'article 2.
- les dépôts de ferrailles, de déchets ou de matériaux divers, non liés aux activités autorisées.

ARTICLE 2**TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****2.1. Destinations des constructions soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous condition en secteur Uec

- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, à l'exception de ceux interdits (cf. article 1), à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation du secteur en termes de sécurité et de salubrité publique.
- les constructions destinées à « l'artisanat et/ou au commerce de détail » à condition que la surface de vente de la construction ou de la cellule commerciale soit supérieure à 100 m²
- les constructions destinées aux « entrepôts » à condition d'être directement liées et nécessaires aux activités admises dans le secteur
- les constructions destinées aux « bureaux » à condition de :
 - o soit être liées à des activités autorisées dans le secteur
 - o soit ne pas être réalisées en rez-de-chaussée, qui devra être réservé aux autres activités autorisées dans le secteur.

2.2. Usages et affectations de sols soumises à des conditions particulières

- les dépôts de ferrailles, déchets, les compostages de déchets, matériaux divers directement liés aux activités existantes autorisées dans les secteurs à dominante d'activités économiques, à condition :
 - o qu'ils ne soient pas ou peu visibles depuis l'espace public,

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles, notamment paysagères et pour l'environnement.
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être directement liés et nécessaires à la réalisation d'une construction ou au fonctionnement des activités autorisées dans le secteur,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être directement liés et nécessaires à la réalisation d'ouvrages et de travaux d'intérêt général répondant à une mission de service public (exemple : passage de réseaux, réalisation d'infrastructures d'intérêt général).

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Un coefficient minimal d'emprise au sol de 30% est imposé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

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

Les règles de hauteur maximale des constructions sont fixées dans le tableau suivant :

Selon les secteurs	Hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère
En secteur Uec	la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, ..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, cheminées, tours de séchage...

3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation des constructions par rapport aux voies départementales :

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions générales précisées au chapitre 2, du titre II précédent).

En agglomération, les constructions et installations doivent respecter une marge de recul de 5 m minimum depuis la limite d'emprise de la RD 751A.

Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques :

Le nu des façades des constructions doit être implanté à 3 mètres au minimum de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.

3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être édifiées en tout point :

- soit sur l'une des limites séparatives sous réserve que des mesures de sécurité soient prises, notamment pour éviter la propagation des incendies (réalisation d'un mur coupe-feu), et en respectant de l'autre côté une marge minimale de 4 mètres,
- soit à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives,

Dans tous les cas,

- les marges de recul des constructions et de leurs extensions doivent être adaptées de manière à satisfaire toutes les exigences de sécurité au regard d'éventuels risques et nuisances.
- ces règles ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

3.2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions doit permettre toute intervention des services d'incendie, de secours et de sécurité sur le terrain.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, comme cela est précisé aux dispositions générales (cf. chapitre 5, 2° du Titre I),
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension de cette construction peut s'inscrire dans son prolongement ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci (de telle manière qu'elle ne réduise pas davantage la marge de recul existante) ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****4.1.1. Principes généraux**

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2

Tout projet de construction doit présenter des volumes, une implantation, une orientation générale et un aspect lui permettant de s'harmoniser avec les constructions principales existantes sur la zone.

Une cohérence architecturale devra être recherchée entre les bâtiments à travers les volumes, leur implantation, à travers la simplicité des matériaux de parement (béton, bardage métallique, verre, etc.), le choix des couleurs (couleurs mates, non réfléchissantes).

4.1.2. Dispositions particulières**a) Sont interdits :**

- l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts d'un enduit,
- le recours à des "moyens de fortune".
- les bardages et les couvertures en matériaux brillants

b) Aspect des façades :

Les façades des bâtiments d'activités réalisés en bardage métallique seront de couleur sobre.

Les menuiseries pourront être de couleur vive, mais seront proposées avec un souci d'harmonie avec le projet d'ensemble.

Les couleurs vives sous forme de logo ou de formes graphiques libres pourront être autorisées si elles sont conformes à une charte graphique propre à l'entreprise.

c) Toitures :

Une cohérence architecturale harmonieuse devra être recherchée entre la toiture et les façades de la construction.

Les toitures terrasse sont autorisées.

d) Extensions ultérieures :

La conception des bâtiments doit prendre en compte, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension afin d'assurer leur bonne intégration future.

e) Annexes :

Les éventuels bâtiments annexes indépendants (locaux techniques, chaufferies, abris, ...) doivent s'harmoniser avec le volume des constructions principales et ne doivent pas être réalisés avec des moyens de fortune (matériaux de démolition, récupération, ...)

4.1.3. Clôtures**4.1.3.1 Dispositions générales**

L'édification de clôtures est facultative. Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

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 et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs).

4.1.3.2 Types de clôtures admis en secteur Uec

En façade sur rue, les clôtures doivent être constituées par un mur plein et enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1m et éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être constituées par, au choix (éventuellement mixé) :

- Un mur plein et enduit
- Un grillage rigide, avec ou sans soubassement et avec ou sans système d'occultation
- Des panneaux
- Des dispositifs de clôture ajourés

En façade sur rue et sur les limites séparatives, ces éléments peuvent être doublés d'une haie vive d'essences locales.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être admise si elle est justifiée par des raisons de sécurité inhérentes à l'activité, de sécurité publique ou de composition architecturale.

4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toutes constructions, les espaces résiduels des aires de stationnement et les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent obligatoirement bénéficier d'un traitement paysager à dominante végétale.

La surface de pleine terre ou d'espaces verts doit être égale ou supérieure à 15% de la superficie totale du terrain (cf. titre II, chapitre 5, paragraphe 5.2.3). Les toitures végétalisées sont prises en compte dans le calcul de cette surface.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les obligations en matière d'équipements, de desserte par les voies et réseaux sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 5) du règlement.

CHAPITRE 4. ZONE AGRICOLE (A)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AGRICOLES **(SECTEURS ET SOUS-SECTEURS Aa, Ab, Ah, Ahi, Aļ, Aļt, An, As et Av)**

CARACTERE DES SECTEURS AGRICOLES (secteurs et sous-secteurs Aa, Ab, Ah, Ahi, Aļ, Aļt, An, As et Av)

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

La zone agricole comprend les espaces sur lesquels s'est développée l'activité agricole (y compris viticole), englobant également des constructions regroupées au sein de hameaux ou de lieux-dits ou isolées, liées ou non à l'exploitation agricole ou viticole.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Un secteur « **Aa** » : secteur correspondant aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le secteur agricole « Aa » englobe des constructions existantes destinées à l'habitation, pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans les conditions précisées par le règlement. La création de logement nouveau y est interdite, à l'exception des logements de fonction et des logements créés par le biais de changement de destination dans les conditions prévues par le présent règlement.

- Un secteur « **Ab** » : secteur couvrant des espaces agricoles de transition aux abords de l'agglomération et du parc animalier, sans possibilités d'implantation de nouvelles constructions ou d'installations, y compris agricoles,
- Un secteur « **Ah** » : secteur de taille et de capacité d'accueil limité correspondant aux hameaux pouvant admettre la création de nouvelles habitations, comprenant un sous-secteur « **Ahi** » concerné par un risque d'inondation, où toute création de nouveaux logements est interdite,
- Un secteur « **Aļ** » : site composé de jardins potagers ('jardins familiaux'),
- Un secteur « **Aļt** » : secteur agricole à vocation touristique et récréatif,
- Un secteur « **An** » : secteur couvrant des espaces agricoles à enjeux environnementaux, écologiques ou paysagers, englobant notamment des continuités écologiques situées en zone agricole ou des secteurs bocagers denses, à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux,
- Un secteur « **As** » : sites recevant des unités de traitement collectif des eaux usées (station d'épuration) et destinés aux constructions et équipements d'intérêt collectif liées et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées,
- Un secteur « **Av** » : secteur agricole présentant un intérêt viticole au regard du classement des terrains en AOC ou en VDQS.

- Les secteurs exposés au risque d'inondation

Certains secteurs de la zone agricole, exposés au risque d'inondation identifié sur le règlement graphique du PLU conformément à sa légende (cf. trame spécifique), sont également soumis aux dispositions précisées au 1.1. du chapitre 1 du Titre II du présent règlement.

Tout projet pourra y être refusé s'il n'assure pas la sécurité des personnes et s'il ne peut écarter tout risque de dégradation de l'environnement en cas d'inondation.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A (secteurs et sous-secteurs Aa, Ab, Ah, Ahi, Aļ, Ałt, An, As et Av)**SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES****ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

Sont interdites :

1.1 Dans l'ensemble des secteurs de la zone A y compris les secteurs indicés

- Les constructions, installations et aménagement, dont les destinations incompatibles avec la vocation des secteurs définis précédemment en zone agricole, ne sont pas mentionnées à l'article 2 suivant.
- Les usages des sols et les activités qui ne sont pas nécessaires aux activités agricoles et à l'exploitation agricole et ne sont pas mentionnés à l'article 2 suivant.

1.2 Dans les secteurs et sous-secteur Ab, An, Av et Ahi

- Toutes constructions, installations et aménagement (y compris agricoles) et tous types d'activités sauf ceux spécifiés pour ces secteurs et sous-secteurs, à l'article 2 suivant.
- En sous-secteur Ahi, les sous-sols et la création de nouveaux logements sont notamment interdits

ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2.1 Dans le secteur Aa uniquement**

Dans le **secteur Aa**, sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les **nouvelles constructions et installations** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieure à 30 m² de surface de plancher, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) ;
 - o ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

Sont également admis dans le **secteur Aa**,

✓ lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole :

- La construction ou le changement de destination (avec possibilité d'extension) d'un bâtiment, destiné(e) à la **création du logement de fonction** de l'exploitant agricole, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- ce logement de fonction doit être directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et justifié pour assurer une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation,
 - le demandeur doit être exploitant à titre principal et à temps plein et exploiter depuis deux ans au moins ou être reconnu comme jeune agriculteur par l'obtention de la Dotation Jeune Agriculteur (ou équivalent),
 - l'exploitation ne peut comprendre qu'un seul logement de fonction sauf dans les cas où l'exploitation par la taille, le volume ou la nature des activités ou par la présence de plusieurs sites d'exploitations d'importance (selon la taille et le volume d'activités), imposeraient ou justifieraient la création de logement(s) de fonction supplémentaire(s) pour en assurer la surveillance permanente et rapprochée,
 - ce logement de fonction doit être nécessaire à un projet agricole inscrit dans la durée,
 - l'exploitant agricole ne doit pas déjà occuper un logement de fonction (sauf si ce logement de fonction est insalubre ou éloigné de l'exploitation),
 - ce logement doit être implanté :
 - . en cas de nouveaux bâtiments, qu'ils soient localisés en continuité d'un groupe bâti existant (hameau, village, agglomération) proche pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 50 mètres du lieu de production qui justifie sa nécessité, de manière à éviter de créer une extension du site d'exploitation,
 - . en cas de changement de destination, le bâtiment doit être localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation.
 - cette construction doit justifier d'un raccordement à un dispositif d'assainissement aux normes, et des conditions de desserte par la voirie et les réseaux.
- Le changement de destination, la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants pour un usage d'hébergement touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...), pour un usage pédagogique ou éducatif (salle d'accueil, ...) ou pour une activité de commerce de détail liée à l'exploitation (vente directe de produits à la ferme...) à condition que cela :
- soit lié à **une activité de diversification** des activités d'une exploitation agricole, qui doit rester accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
 - soit réalisé dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante ;
 - soit situé à proximité du site d'exploitation ;
 - ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

2.2

Dans la zone A (ensemble des secteurs A indicés)

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

- Les ouvrages nécessaires à des **équipements d'intérêt collectif et services publics**, à condition :
 - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (éoliennes, station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes/des voies ferrées et aux aires de service et de repos, bassin de rétention des eaux pluviales, etc.) ;

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde d'espaces naturels et des paysages,
 - et en secteurs An et Av, il n'existe pas d'autre alternative à l'implantation de ces ouvrages dans ces secteurs,
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux activités agricoles et aux équipements et ouvrages d'intérêt collectif et services publics.
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors que les bâtiments aient été régulièrement autorisés, dans le respect des emprises et volumes initiaux et sans changement de destination ni création de logement supplémentaire et sous réserve de respecter les dispositions du PGRI Loire-Bretagne.
- Les travaux, affouillements, exhaussements de sols et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques, à la restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème.

2.3

Dans l'ensemble des secteurs de la zone A, à l'exception des secteurs As et Av

Sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- Les constructions légères et aisément démontables d'intérêt collectif, recevant du public, si elles sont liées et nécessaires à l'observation de la faune et de la flore ainsi que celles liées à des cheminements piétonniers et/ou cyclables, à des sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement d'intérêt collectif qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- La restauration ou la réhabilitation d'un bâtiment (sans création de logement supplémentaire à l'exception des cas spécifiquement prévus par ailleurs dans le règlement) dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles,

2.4

Dans les secteurs Aa et Ah (sous-secteur Ah1 exclu)

Sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- L'extension (ou le cumul d'extensions) des constructions principales existantes destinées à l'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - le cumul d'extension(s) des bâtiments d'habitation, réalisée(s) à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. (27/06/2023), ne dépasse pas une emprise au sol maximale de 50 m² ;
 - l'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'extension doit être conçue en harmonie architecturale avec le volume bâti existant ;
 - les équipements par leur desserte et leurs capacités, sont suffisants pour permettre le projet

- et en zone exposée au risque d'inondation (tel qu'elle est identifiée sur le règlement graphique selon l'atlas des zones inondables), à condition de respecter les dispositions précisées au chapitre 1.1 du Titre II, définies en application du PGRI.
- La création et l'extension d'annexes des constructions existantes destinées à l'habitation à condition que les annexes respectent les conditions suivantes :
 - La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir du nu des façades) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
 - les annexes créées (construction et extensions comprises) à compter de la date d'approbation du P.L.U. (27/06/2023) ne doivent pas excéder un cumul d'emprise au sol de 40 m² (à l'exclusion des piscines non couvertes) sur l'entité foncière ;
 - les annexes créées ne doivent pas excéder une hauteur précisée à l'article A 3.1.2 suivant.
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité,
 - La destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement touristique de loisirs, la restauration, et leurs annexes éventuelles ;
 - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - En cas de création de nouvel accès, celui-ci ne doit pas être réalisé directement depuis une route départementale.
 - L'autorisation de changement de destination sera aussi subordonnée au respect d'éventuelles dispositions complémentaires, précisées pour certains cas inventoriés à l'annexe n°4 du présent règlement.

2.5 Dans le secteur Ah (sous-secteur Ah1 exclu),

Sont également admis dans le secteur Ah, les nouvelles constructions à destination d'habitat et le changement de destination de bâtiments existants à des fins de création d'habitat, de restauration et d'hébergement touristique sous conditions :

- l'intégration à l'environnement est respectée,
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet,
- les nouvelles constructions principales doivent être intégralement réalisées à **moins de 30 mètres** de la limite d'emprise de la voie assurant la desserte routière de l'unité foncière concernée. Cette règle n'interdit pas l'extension des constructions existantes, y compris celles situées à plus de 30 mètres de la limite d'emprise de la voie, à condition que cette extension ne s'accompagne pas de la création de logement nouveau. Elle n'interdit pas non plus la création et l'extension d'annexes à condition que les annexes réalisées à plus de 30 mètres de la limite d'emprise de la voie ne s'accompagnent pas de la création de logement nouveau.

2.6 Dans le sous-secteur Ah1 uniquement,

Sont admises :

- L'extension (ou le cumul d'extensions), uniquement par surélévation, des constructions principales existantes destinées à l'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'extension doit être conçue en harmonie architecturale avec le volume bâti existant ;
 - les équipements par leur desserte et leurs capacités, sont suffisants pour permettre le projet
 - les dispositions précisées au chapitre 1.1 du Titre II sont respectées.

- La création et l'extension d'annexes des constructions existantes destinées à l'habitation à condition que les annexes respectent les conditions suivantes :
 - la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir du nu des façades) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
 - les annexes créées (construction et extensions comprises) à compter de la date d'approbation du P.L.U. (27/06/2023) ne doivent pas excéder un cumul d'emprise au sol de 20 m² (à l'exclusion des piscines non couvertes) sur l'entité foncière ;
 - les annexes créées ne doivent pas excéder une hauteur précisée à l'article A 3.1.2 suivant.
 - Les annexes ne s'accompagnent pas de la création de logement nouveau

2.7 Dans le secteur Aft,

Sont admises les nouvelles constructions et installations ayant les sous-destinations ou destinations suivantes :

- « Hébergement hôtelier et touristique », sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - que cet hébergement s'inscrive dans le cadre d'une valorisation de la typicité de l'activité (parc animalier),
 - que l'emprise au sol totale des constructions ayant cette destination ne dépasse pas 3500 m² (à compter de la date d'approbation de la révision du PLU) et que ces 3500 m² prennent la forme d'unités disséminées sans excéder 100 m² d'emprise au sol par unité,
 - que cet hébergement ne s'accompagne pas de la création de logements nouveaux à des fins permanentes
 - que ces constructions bénéficient d'une intégration harmonieuse à l'environnement et de telle manière qu'elles facilitent une remise à l'état naturel du site après une fin d'exploitation
 - que ces constructions disposent de dispositifs d'assainissement conformes aux normes en vigueur
- « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ayant une vocation récréative et de loisirs, culturelle ou touristique, y compris les activités qui y sont liées
- les installations annexes liées et nécessaires à la vocation du secteur, tels que bâtiments sanitaires, abris, local d'accueil, ...
- la réalisation d'aires de stationnement (couverte ou non) liées et nécessaires aux activités admises sur le secteur, à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation et la dénaturation du site.

2.8 Dans le secteur Aft

- sont admises les installations légères liées à la vocation culturelle du secteur (abris, serres, ...) sous réserve d'une bonne insertion dans le site et d'être compatible avec l'habitat environnant.

2.9 Dans le secteur An

- sont également admis en secteur An les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve que leur localisation et leur aspect ne compromettent pas la qualité paysagère du site dans lequel ils s'inscrivent, et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.10 Dans le secteur As

- les constructions, les ouvrages, les installations et les travaux d'affouillements ou d'exhaussements de sols à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol****3.1.1.1 Dans les secteurs Aa, Ah (sous-secteur Ahi exclu)**

Le cumul d'emprise au sol d'**extension(s)** des constructions principales destinées à l'habitation ne doit pas excéder **50 m²** *. Ce cumul d'extension(s) en emprise au sol, est mesuré à compter de la date d'approbation du P.L.U. (27/06/2023).

* Une emprise au sol supérieure peut être admise, si l'extension est réalisée par la reprise et l'aménagement d'un bâtiment existant de qualité architecturale ou patrimoniale (joutant la construction principale), présentant une emprise au sol supérieure à 50 m²

Construction et extension d'annexes à compter de la date d'approbation du P.L.U.

Le cumul d'emprise au sol des constructions et extensions **d'annexes** aux constructions principales existantes destinées à l'habitation, (annexes créées à compter de la date d'approbation du P.L.U. le 27/06/2023) est limitée à **40 m²** (à l'exclusion des piscines non couvertes) sur l'entité foncière.

3.1.1.2 Dans le sous-secteur Ahi uniquement

Le cumul d'emprise au sol des constructions et extensions **d'annexes** aux constructions principales existantes destinées à l'habitation, (annexes créées à compter de la date d'approbation du P.L.U. le 27/06/2023) est limitée à 20 m² (à l'exclusion des piscines non couvertes) en sous-secteur Ahi sur l'entité foncière.

3.1.1.3 Dans le secteur Aft

Dans le secteur Aft, l'emprise au sol maximale des constructions est précisée à l'article 2.7 de la section 1.

3.1.1.4 Dans le secteur Añ

Dans le secteur Añ, l'emprise au sol des constructions est limitée à 5 m² par jardin ou par lot.

3.1.1.5 Dans le secteur As

Non réglementé

3.1.2. Hauteur des constructions

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

Les hauteurs maximales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

3.1.2.1. Hauteur des bâtiments de constructions agricoles

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas réglementée.

3.1.2.2. Hauteur des constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur des constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.1.2.3. Hauteur maximale des constructions destinées à l'habitationConstructions principales et leurs annexes

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

L'abri de jardin ne doit pas excéder une hauteur de 3,2 mètres (hauteur mesurée à l'égout de toiture) ou 3,5 mètres (au sommet de l'acrotère). - cf. *définition de l'abri de jardin au Lexique, chapitre 2 du Titre I.*

Extension de constructions existantes

Une hauteur supérieure sera possible pour une construction venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- la construction projetée n'excède pas, en tout point, la hauteur maximale de cette construction,
- la façade de cette construction établie en limite séparative ne débord pas de la façade de la construction riveraine.

3.1.2.5. En secteur As

Non réglementé

3.1.2.6. En secteur Aft

En secteur Aft, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut. Cependant, pour certaines constructions et installations nécessaires au fonctionnement particulier de l'activité de parc animalier (ex : poste d'observation, volière, pont de singe ...), une hauteur supérieure est autorisée.

3.1.2.7. En secteur Aļ

En secteur Aļ, la hauteur des constructions ne peut excéder 2,50 mètres au point le plus haut.

3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**3.2.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques****Implantation des constructions par rapport aux voies départementales**

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions générales précisées au chapitre 2, du titre II précédent.

Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile.

Ces reculs ne s'appliquent pas à l'adaptation, à la réfection de constructions existantes, qui seraient déjà implantées dans ces marges de recul.

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié (sur l'unité foncière ou sur les terrains voisins) dans les marges de recul précisées ci-dessus, la construction ou l'extension de la construction existante est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci.

Les reculs mentionnés ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment existant, tel qu'il est identifié au règlement graphique conformément à sa légende et à l'annexe n° 4 du présent règlement.

En secteur Ah

En sus des règles précédentes, les nouvelles constructions principales doivent être intégralement implantées à moins de 30 mètres de la limite d'emprise de la voie desservant la construction principale. Cette règle n'interdit pas l'extension des constructions existantes, y compris celles situées à plus de 30 mètres de la voie.

3.2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

a) Implantation des bâtiments à usage d'activités (activités agricoles, activités de loisirs)

La construction doit être implantée à une distance du point le plus proche de la limite au moins égale à 5 mètres.

b) Implantation des constructions principales (y compris des logements de fonction), à l'exception des bâtiments à usage d'activités

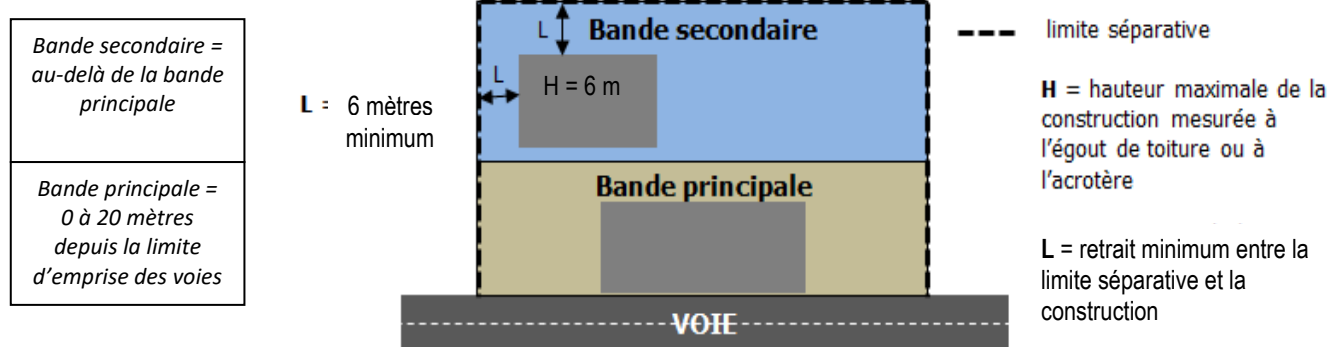
Dans une bande de 0 à 20 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou emprises publiques (dit 'bande principale')

Lorsque la construction n'est pas édifiée en limite séparative, tout point de la construction doit être à une distance des limites au moins égale à 3 mètres

Au-delà d'une bande de 0 à 20 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou emprises publiques (dite 'bande secondaire')

La construction doit être implantée à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres.

Illustration graphique de la règle (exemple avec une construction de 6 mètres à l'égout)



Toutefois, la construction peut être édifiée en limite séparative dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction sur la limite séparative ne dépasse pas 3,20 m à l'adossement ou 3,50 m au sommet de l'acrotère (en cas de toiture terrasse), avec une tolérance de 1,50 m supplémentaire pour les murs pignons,

- lorsque la construction s'adosse à une autre construction en bon état, construite sur la parcelle voisine le long de la limite séparative, et que le mur en contact ne dépasse pas (en hauteur) celui du voisin.
- l'extension d'une construction existante en bon état déjà implantée en limite séparative est admise sous réserve que la hauteur de l'extension sur la limite séparative n'excède pas celle existante.

Des dispositions différentes de celles mentionnées au 3.2.2 ci-dessus peuvent être admises :

- dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les retraits fixés au 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante à condition de ne pas réduire davantage le recul existant ou en respectant un recul supérieur à celui-ci ;
- pour les abris de jardin et pour les piscines
- pour les installations admises en secteur Aļ (abris, serres, ...)
- pour des raisons techniques ou de sécurité dûment justifiées (circulation, lutte contre l'incendie).

c) Implantation des annexes aux constructions principales (y compris des logements de fonction), à l'exception des annexes aux bâtiments à usage d'activités

Lorsqu'une annexe n'est pas édifiée en limites séparatives, tout point de la construction doit alors respecter une distance des limites, au moins égale à 3 mètres.

Les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol et dont la hauteur n'excède pas 3,20 m à l'égout de toiture ou 3,50 m au sommet de l'acrotère peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 0,5 mètre (débords de toits non pris en compte) par rapport aux limites séparatives.

Les bassins de piscines devront respecter un recul par rapport aux limites séparatives (hors margelle) au moins égal à la profondeur de la piscine, avec un minimum de 1,50 mètre.

3.2.3. Dispositions particulières pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives) peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques et pour les constructions à destination équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2.

3.2.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les constructions à usage d'habitation, la distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir du nu des façades). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

Dans le secteur Aa, les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments de l'exploitation.

3.3 Règles d'implantation des constructions par rapport aux limites des secteurs du zonage du PLU

Un recul d'au moins 10 mètres devra être respecté entre les constructions et la limite du secteur Av du PLU. A titre exceptionnel, ce recul peut être réduit à 6 mètres minimum dans le cas de l'extension d'une habitation pré-existante (sans création de logement nouveau). Des dispositions

différentes sont également admises pour les annexes, à condition que le projet ne crée pas de nouveau logement.

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2 ; paragraphe 2.2

ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les obligations en matière de traitement environnemental sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 3) du règlement.

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 4) du règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les obligations en matière d'équipements, de desserte par les voies et réseaux sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 5) du règlement.

CHAPITRE 5. ZONE NATURELLE (N)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A DOMINANTE NATURELLE (SECTEURS Nn, Nf, Nl, Nlt, Nr)

CARACTERE DE LA ZONE NATURELLE (secteurs Nn, Nf, Nl, Nlt1, Nlt2, Nr)

En tant que traduction réglementaire des orientations du P.A.D.D. relatives aux milieux naturels, la zone naturelle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Elle comprend les secteurs suivants :

- Secteur Nn : secteur correspondant aux parties de territoire préservées pour leur intérêt naturel (principaux cours d'eau et leurs abords), participant aux continuités écologiques.
- Secteur Nf : secteur naturel et forestier où les activités de sylviculture et d'exploitation forestière prédominent (ces boisements faisant l'objet de plan simple de gestion au titre du Code forestier).
- Secteur Nr : secteur à fort intérêt patrimonial et/ou architectural (abritant des bâtiments remarquables),
- Secteur Nl : secteur naturel d'intérêt collectif à vocation récréative et de loisirs.
- Secteur Nlt : secteur naturel destiné à des activités touristiques, récréatives et de loisirs. Il comprend les secteurs suivants :
 - Secteur Nlt1 : secteur du camping existant le long de l'Acheneau, au contact du bourg,
 - Secteur Nlt2 : site du château de Briord, faisant office de secteur de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL).

Le risque d'inondation

Certains secteurs de la zone naturelle, exposés au risque d'inondation identifié sur le règlement graphique du PLU conformément à sa légende (cf. trame spécifique), sont également soumis aux dispositions précisées au 1.1. du chapitre 1 du Titre II du présent règlement.

Tout projet pourra y être refusé s'il n'assure pas la sécurité des personnes et s'il ne peut écarter tout risque de dégradation de l'environnement en cas d'inondation.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N (SECTEURS Nn, Nf, Nl, Nlt1, Nlt2, Nr)**SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES****ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

Sont interdites dans tous les secteurs de la zone N :

1.1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2 ci-après.

En secteur Nr est interdite l'extension des constructions existantes ainsi que la construction d'annexes (à l'exception des piscines non couvertes).

1.1.2. Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2 ci-après.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination ou une sous-destination ou un type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions particulières :

2.1. Dans les secteurs Nn, Nf, Nl, Nlt, et Nr

- Les **constructions et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :
 - o qu'ils soient strictement liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux d'intérêt collectif ou qu'il s'agit d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes/des voies ferrées et aux aires de repos, etc.) ;
 - o qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
 - o qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- les constructions légères liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - o que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;

- que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- les cheminements piétonniers, cyclables, la réfection ou extension limitée d'aires de stationnement existantes, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils respectent la destination de la zone et soient liés et nécessaires aux activités sportives, récréatives, touristiques et de loisirs qui y sont admises,
 - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère,
 - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
 - que les zones humides soient préservées conformément à la loi sur l'eau (cf. Titre 2 – chapitre 3.3).
- la restauration d'un bâtiment (sans création de logement supplémentaire) dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dans les conditions cumulatives suivantes :
 - dans le respect des emprises et volumes initiaux du bâtiment,
 - sans changement de destination ni création de logement supplémentaire,
 - sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
 - et en zone exposée au risque d'inondation (tel qu'elle est identifiée sur le règlement graphique selon l'atlas des zones inondables), à condition que la démolition ne fasse pas suite à un sinistre lié à une inondation.
- les travaux, affouillements et exhaussements de sol et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques, à la restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème,

2.2 Dans les secteurs Nn uniquement

- sont également admis les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve que leur localisation et leur aspect ne compromettent pas la qualité paysagère du site dans lequel ils s'inscrivent, et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.3 Dans le secteur Nl

En plus des dispositions prévues à l'article 2.1, est également admise dans le secteur Nl, l'implantation d'équipements légers de loisirs et d'installations de loisirs, à condition de rester des structures légères et aisément démontables (aires de jeux, ...).

2.4 Dans le secteur Nt1 (camping existant)

En plus des dispositions prévues à l'article 2.1, sont également admises dans le secteur Nt1, sous réserve d'être strictement liés et nécessaires au fonctionnement du camping :

- les constructions et installations destinées à l'accueil et l'hébergement touristique, à condition d'être aisément démontables (cabanes, modules...) et qu'elles s'intègrent dans un espace devant conserver sa dominante naturelle,
- le seuil du niveau de plancher des constructions doit se situer au-dessus de la cote de référence de l'aléa inondation (3,60 m NGF IGN69).
- les installations annexes (sanitaires, locaux techniques, ...) nécessaires aux activités admises sur le secteur,
- l'accueil de tentes, caravanes, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs,
- la réalisation d'aires de stationnement à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation et la dénaturation du site.

2.5 **Dans le secteur N°2 (Château de Briord)**

En plus des dispositions prévues à l'article 2.1, sont également admises dans le secteur N°2 :

- le changement de destination à vocation de logement, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipement d'intérêt collectif et services publics, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve de contribuer à la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site
- la construction d'installations annexes (sanitaires, locaux techniques, kiosque, ...) nécessaires aux activités admises sur le secteur, ainsi que les piscines et autres équipements sportifs et de loisirs, et dont l'usage ne peut être assuré dans les bâtiments existants et sous réserve d'une bonne intégration paysagère,

Est également admise la réalisation d'aires de stationnement liée et nécessaire aux activités admises sur le secteur, à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation et la dénaturation du site.

2.6 **Dans le secteur Nr uniquement**

- sont également admises les piscines, à condition qu'elles soient non couvertes.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 **Emprise au sol et hauteur des constructions**

3.1.1. **Emprise au sol**

Dans le secteur N°1

Le cumul d'emprises au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder 50 m² à compter de la date d'approbation de la révision du PLU (27/06/2023)

Dans le secteur N°2

Le cumul d'emprises au sol des constructions nouvelles réalisées à compter de la date d'approbation de la révision du PLU (27/06/2023) ne pourra excéder 400 m².

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur N/t1, la hauteur des constructions ne peut excéder 4,5 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur N/t2, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes sur le secteur.

3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**3.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****Implantation des constructions par rapport aux voies départementales**

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions générales précisées au chapitre 2, du titre II précédent.

Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des autres voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile.

3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction, lorsqu'elle n'est pas implantée en limite séparative, doit être implantée, en tout point, à une distance de 3 mètres minimum.

3.2.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel.

3.2.4. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2 ; paragraphe 2.2

ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les obligations en matière de traitement environnemental sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 3) du règlement.

En secteur Nf, le caractère naturel à dominante forestière du secteur doit être préservé.

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 4) du règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les obligations en matière d'équipements, de desserte par les voies et réseaux sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 5) du règlement.

TITRE IV. ANNEXES

Les annexes comprennent :

- Annexe 1 : Liste d'essences autochtones préconisées dans les plantations à réaliser
- Annexe 2 : Liste des espèces invasives interdites en Loire-Atlantique
- Annexe 3 : Préconisations d'aménagement pour la collecte des déchets
- Annexe 4 : Inventaire des bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Annexe 5 : Glossaire

Annexe 1 : Liste des espèces autochtones préconisées pour les plantations à réaliser

HORS ZONES HUMIDES

Arbres de haut jet : Essences communes : Chêne pédonculé, chêne tauzin, Châtaignier, Charme, Erable champêtre, Tilleul, Arbres fruitiers (Pommier, Poirier, etc.), Noyer d'Amérique.

Cépées : Prunellier, Noisetier, Charme.

Arbustes communs : Cornouiller, Genêt, Fusain, Houx, Sureau, Troène, Viorne.

EN TERRAINS HUMIDES

Arbres de haut jet : Aulne, Saule blanc, Peuplier Noir, Tremble, Frêne, Chêne pédonculé.

Cépées : Saule marsault, Saule cendré, Saule osier, Noisetier.

Il est recommandé d'assurer un recul d'au moins 1,5 m pour les nouvelles plantations situées en bordure de fossé.

Annexe 2 : Liste des espèces invasives**Annexe : liste des espèces invasives** (Source : CBN Brest, 2011)

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
Catégorie IA 1 = Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation présentant actuellement en Pays de la Loire un caractère invasif avéré à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles, et concurrençant des espèces indigènes ou produisant des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes (on parle alors d'espèces transformatrices)		
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle	ailante glanduleux, vernis ou fauxverniss du Japon, frêne puant	Friches, décombres, bords de routes - Forêts
Aster lanceolatus Willd.	aster lancéolé	Bord des eaux
Azolla filiculoides Lam.	azolle faussefougère	Aquatique
Bidens frondosa L.	bident à fruits noirs	Bord des eaux
Egeria densa Planch.	élodée dense	Aquatique
Elodea nuttallii (Planchon) St-John	élodée de Nuttall, élodée à feuilles étroites	Aquatique
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees	éragrostide pectinée	Bord des eaux
Lemna minuta Humb., Bonpl. & Kunth.	Lentille d'eau minuscule	Aquatique
Lindernia dubia (L.) Pennell	lindernie douteuse	Bord des eaux
Paspalum distichum L.	Digitaire fauxpaspale	Bord des eaux
Reynoutria japonica Houtt.	renouée du Japon	Friches, décombres, bords de routes - Bord des eaux
Robinia pseudacacia L.	robinier fauxacacia, acacia	Forêts - Friches, décombres, bords de routes
Catégorie IA 1/IA3 = Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation présentant actuellement en Pays de la Loire un caractère invasif avéré à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles, concurrençant des espèces indigènes ou produisant des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes (on parle alors d'espèces transformatrices) et causant des préjudices à certaines activités économiques.		
Cuscuta australis R.Br.	cuscutte volubile	Bord des eaux
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven	jussie rampante	Aquatique
Ludwigia uruguayensis (Camb.) Hara	jussie d'Uruguay, jussie à grandes fleurs	Aquatique
Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	myriophylle du Brésil	Aquatique

Catégorie IP2 = Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation présentant actuellement dans le territoire considéré un caractère invasif avéré uniquement à l'intérieur de communautés végétales fortement anthropisées (friches, décombres, bords de routes, etc.), et présentant également un caractère invasif ailleurs dans le domaine biogéographique atlantique ou ailleurs dans le monde dans une aire climatique proche, au climat tempéré (océanique ou continental), ou subtropical (dont méditerranéen) à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles :		
Artemisia verlotiorum Lamotte	armoïse des frères Verlot, armoïse de chine	Friches, décombres, bords de routes - Bord des eaux
Betula incana (L.) DC.	alysse blanc	Friches, décombres, bords de routes - Pelouses sableuses
Buddleja davidii Franchet	arbre-aux-papillons, lilas de Chine	Friches, décombres, bords de routes
Conyza sumatrensis (Retz.) E. Walker	vergerette de Sumatra, érigéron de Guernesey	Friches, décombres, bords de routes - Cultures
Cortaderia selloana (Shultes & Shultes fil.) Asherson & Graebner	herbe de la pampa	Friches, décombres, bords de routes - Milieux littoraux
Paspalum dilatatum Poiret in Lam.	paspale dilaté	Friches, décombres, bords de routes
Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai	renouée de Sakhaline, renouée géante	Friches, décombres, bords de routes
Senecio inaequidens DC.	seneçon du Cap	Friches, décombres, bords de routes
Sporobolus indicus (L.) R. Br.	sporobole tenace	Friches, décombres, bords de routes
Catégorie IP5 = Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation présentant en Pays de la Loire une tendance au développement d'un caractère invasif à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles :		
Claytonia perfoliata Donn ex Willd.	claytonie perfoliée	Milieux littoraux (dunes)
Cotula coronopifolia L.	cotula à feuilles de coronopus	Milieux littoraux (vases) - Bord des eaux
Cyperus eragrostis Lam.	souchet robuste	Bord des eaux
Epilobium adenocaulon Hausskn.	épilobe ciliée	Cultures - Forêts
Hydrocotyle ranunculoides L. f.	hydrocotyle fausse renoncule	Aquatique
Impatiens balfouri Hook.f.	balsamine de Balfour	Bord des eaux
Impatiens capensis Meerb.	balsamine du Cap	Bord des eaux
Impatiens glandulifera Royle	balsamine géante, grande balsamine	Bord des eaux
Lagurus ovatus L.	queue de lièvre	Milieux littoraux (dunes) - Friches, décombres, bords de routes
Panicum dichotomiflorum Michx.	panic à inflorescence dichotome	Cultures
Pterocarya fraxinifolia (Poiret) Spach	noyer du caucase	Bord des eaux
Sagittaria latifolia Willd.	sagittaire à larges feuilles, flèche du Japon, patate d'eau	Bord des eaux
Veronica filiformis Sm.	véronique filiforme	Bord des eaux - Prairies

Annexe 3 : Préconisations d'aménagement pour la collecte des déchets

1. AMENAGEMENT DES VOIRIES

Les voies de circulation doivent être dimensionnées pour le passage de véhicules poids lourds « 26 tonnes » aux caractéristiques suivantes :

- PTAC : 26 tonnes
- Empattement 3.70m
- Longueur 9 m
- Largeur avec rétroviseurs : 3,20m
- Hauteur totale 4m
- Porte à faux avant : 1.5m
- Porte à faux arrière : 4,38m

Dans les secteurs à urbaniser, les aménagements devront prendre en compte les contraintes suivantes :

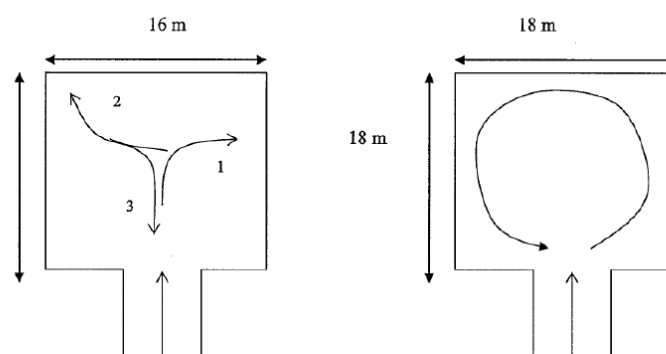
- Les pentes longitudinales des chaussées seront inférieures à 10%,
- Les largeurs minimales des voies de circulation seront les suivantes :
 - Voies à double sens : 5 mètres minimum entre trottoirs (PL + VL en croisement)
 - Voies à sens unique : 3,5 mètres minimum entre trottoirs (5 mètres si stationnement autorisé)
 - Voies à sens unique comportant des virages : la largeur minimale de la voirie doit tenir compte du gabarit des véhicules de collecte, du stationnement éventuel, et du déport occasionné par le virage en fonction de l'angle de celui-ci et du rayon du virage

2. DETAILS DES MANŒUVRES DE RETOURNEMENT

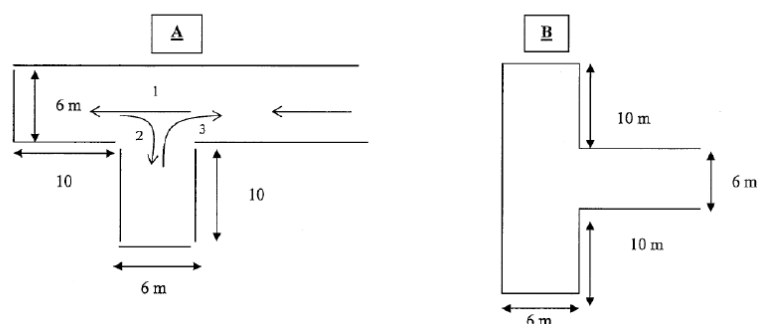
La collecte n'est réalisée en porte à porte que lorsque les normes de sécurité stipulées dans la recommandation R437 de la Caisse Nationale d'Assurance Maladie des Travailleurs Salariés sont respectées :

- les impasses ne seront desservies qu'à condition d'être équipées à leur extrémité d'une aire de retournement aux dimensions suffisantes (voir schéma ci-après) 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 »)

Les aires de retournement : dimensions minimum



Les « T » de retournement : dimensions minimum



3. LES VOIES PRIVEES

La circulation des camions de collecte sur le domaine privé est règlementée par une convention de circulation qui devra être établie entre le propriétaire de la voirie, le collecteur et la Communauté d'Agglomération. La voie privée devra respecter les conditions énoncées ci-dessus.

L'accès au domaine privé ne devra pas être fermé par un obstacle (portail, barrière, borne...). Si l'aménageur choisit de retenir cette option de fermeture de voie, la collecte des déchets sera obligatoirement assurée sur le domaine public.

4. OPERATION D'URBANISME EN COURS DE REALISATION

La collecte des déchets ménagers ne sera réalisée que sur une voirie permettant le passage d'un véhicule de collecte.

Dans l'attente d'une voirie adaptée, l'aménageur devra prévoir en accord avec Pornic Agglo Pays de Retz un point de regroupement temporaire des déchets ménagers en bout de voie.

Dans le cas d'opération d'aménagement importante (lotissement en plusieurs tranches, plus de 50 logements...) et dans l'attente de la voirie définitive, il sera nécessaire de prévoir un aménagement de voirie temporaire pour permettre une circulation des véhicules de collecte décente même en phase de chantier (sans ornière, nid de poule, plaques d'égouts apparentes...). Le lotisseur devra impérativement se rapprocher du Service Environnement de Pornic Agglo Pays de Retz pour étudier la situation sur place.

5. COLLECTE EN APPORT VOLONTAIRE

Pour certaines opérations d'envergure, l'implantation de colonnes de tri sur le projet d'urbanisme, est préconisée. Il faudra veiller aux principes suivants :

- Prévoir une plateforme d'une dimension de 20m² minimum pour l'accueil des conteneurs de tri
- Cette plate-forme sera minéralisée (enrobé) afin de faciliter le nettoyage des abords.
- Distance maximale de 3.5m entre le centre du conteneur et la chaussée pour une colonne aérienne
- Absence de lignes électriques ou téléphoniques ou d'obstacle pouvant gêner la manœuvre de la grue,
- Absence de stationnement autorisé entre le conteneur et la chaussée,
- Veiller à la sécurité des véhicules et des piétons,
- Prévoir un espace de 40cm autour du conteneur afin d'éviter les chocs lors de la collecte

Les principes généraux de voirie définis auparavant (§1 et §2) sont également préconisés en adaptant les caractéristiques dimensionnelles des véhicules.

Les caractéristiques actuelles des véhicules d'apport volontaire sont les suivantes :

- PTAC : de 26t à 32 tonnes
- Empattement : 5,1m
- Longueur : 10,7m
- Largeur : 3.20 m en circulation, 5.20m véhicule en collecte (béquilles)
- Hauteur totale : 4.20m

6. REMISAGE, STOCKAGE ET PRESENTATION DES CONTENEURS

Les bacs doivent être remisés sur le domaine privé à un emplacement permettant une sortie aisée du bac le jour de collecte.

L'aménagement et l'entretien des aires ou locaux de stockage des contenants et des bacs collectifs sont du ressort du propriétaire concerné. D'une manière générale, les locaux doivent respecter les préconisations du règlement sanitaire départemental.

Les locaux doivent être munis d'un point d'eau permettant le nettoyage et la désinfection de façon aisée avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

Les locaux doivent faire l'objet d'une signalétique relative aux consignes de collecte. Des affiches sont disponibles auprès du Service Environnement de Pornic Agglo Pays de Retz.

Prévoir des possibilités de stockage en adéquation avec l'ensemble des flux de collectes sélectives existants (www.trionsemble.fr ou service Environnement 02 51 74 28 10). La surface de stockage est calculée en fonction du nombre théorique d'habitants qui dépend de la taille et du nombre de logements desservis, de la fréquence de collecte et du volume des bacs utilisés. La surface des locaux doit prendre en compte à la fois la surface de stockage mais également l'espace nécessaire à leur manipulation. Le service Environnement de Pornic Agglo Pays de Retz se tient à votre disposition pour évaluer ces espaces de stockage.

Locaux de stockage extérieur des immeubles

Dans le cas d'un aménagement d'un local de stockage extérieur à l'immeuble, celui-ci ne doit pas être accessible à toute personne extérieure à la copropriété. En effet un risque de dépôts extérieurs peut entraver la bonne tenue de ce local et rendre ainsi le tri non conforme.

Le service de collecte accomplit son activité uniquement sur le domaine public, aussi les bacs des résidences devront être présentés en dehors du local le long de la voirie publique.

Pour tout renseignement complémentaire, le Service Environnement de Pornic Agglo Pays de Retz se tient à votre disposition :

Pornic Agglo Pays de Retz

Service Environnement

2, rue du Docteur Ange Guépin

44215 Pornic Cedex

02 51 74 28 10

Annexe 4 : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole

Les bâtiments identifiés sur le document graphique réglementaire répondent aux critères cumulatifs suivants :

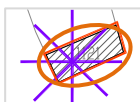
- bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial (méritant d'être mis en valeur),
- respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément aux principes de réciprocité définis à l'article L.111-3 du Code rural,
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- bâtiment présentant une emprise au sol supérieure à 80 m²,
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité,
- possibilité de réaliser un assainissement non collectif au regard de la configuration des lieux,
- desserte par un accès et une voie sécurisée,
- bâtiment dont le changement de destination ne crée par une forme de mitage d'espace agricole ou naturel,
- prise en compte d'autres bâtiments d'habitation à proximité, en évitant de générer un risque de gêne pour les habitants présents (éviter de créer des vis-à-vis).

Liste des bâtiments ainsi identifiés au règlement graphique, par hameau ou lieu-dit concerné :

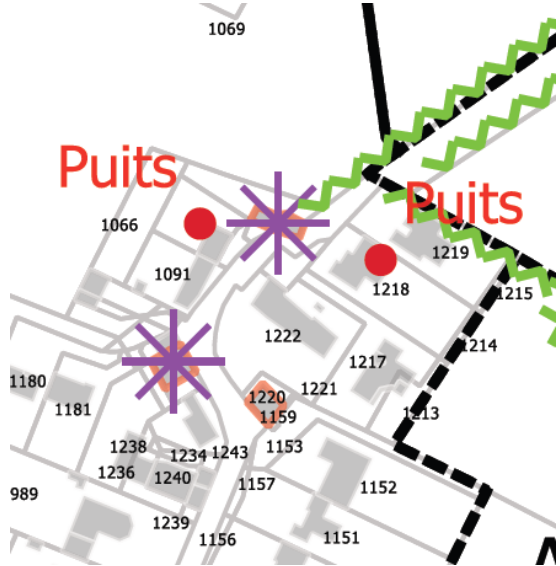
Fiches	Site (hameau, lieu-dit) concerné par des possibilités de changement de destination	Nombre de bâtiments identifiés (cas de possibilités de changement de destination)
1	La Tellerie	1
2	La Bonfiserie	1
3	La Brosse	1
4	La Moinerie	1
5	La Bernerie	1
6	Les Gondornières	1
7	Les Grandes Durandières	1
8	Le Brandais	2
9	Le Pré Meriet	2
10	La Métairie Verte	2
11	Le Fief Soudain	1
12	Granville	2
13	La Tellerie	1

Les bâtiments concernés sont identifiés par une étoile sur le document graphique réglementaire.

Exemple de bâtiment étoilé :

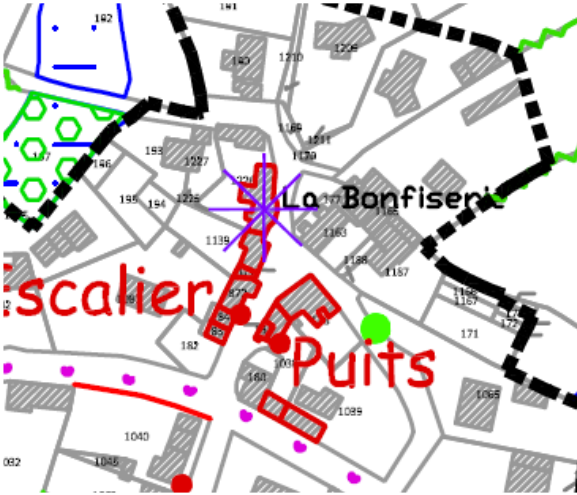


FICHE 1

1	La Tellerie	1 cas
	Parcelles A 251 et A 1035 	

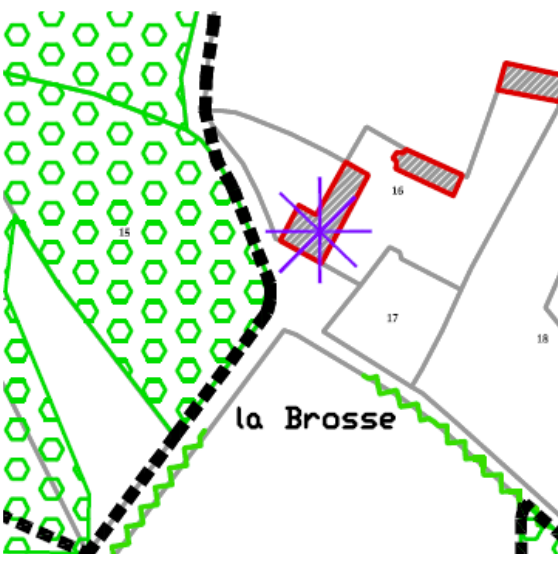
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancienne annexe agricole, en pierres, toiture en tôle Le bâtiment est mitoyen d'un bâtiment récemment rénové
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		bâtiment dans un assez bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 109 m²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant le hameau (voie routière en impasse) raccordée à la RD 103
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations existantes sur La Tellerie
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au coeur du hameau de La Tellerie, comprenant déjà une trentaine d'habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment implanté en bordure de la voie de desserte avec espace extérieur pour permettre le stationnement

FICHE 2

2	La Bonfiserie	1 cas
	Parcelle A 1226 	

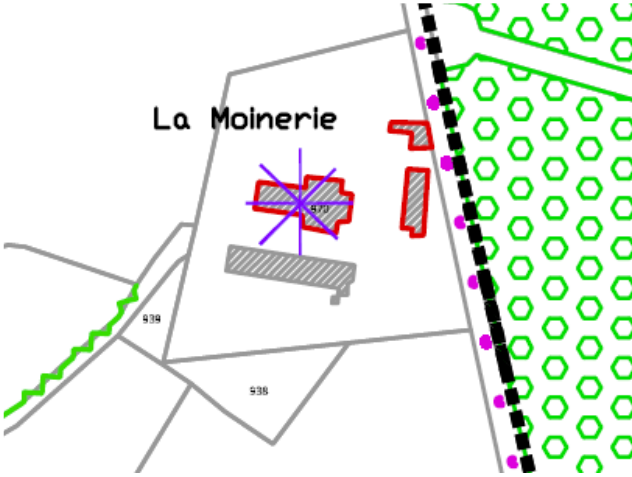
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Anciennes dépendances en pierres, toits en tôle
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment dans un assez bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 174 m²).
Accessibilité	X		Desserte par voie communale desservant le hameau, raccordée à la RD 103
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations existantes sur La Bonfiserie
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au cœur du hameau de La Bonfiserie, comprenant déjà une vingtaine d'habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment implanté en bordure de la voie de desserte avec espace extérieur pour permettre le stationnement

FICHE 3

3	La Brosse	1 cas
	Parcelle C 16 	

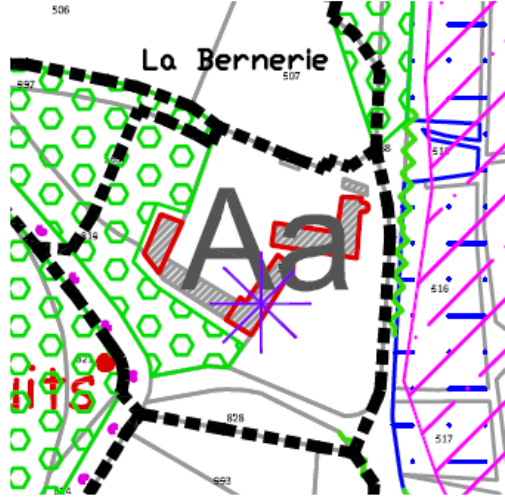
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancienne grange, en pierre, encadrements en briques, toiture en tuile Qualité paysagère du site, à proximité du domaine de Briord
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 375 m²).
Accessibilité	X		Desserte par chemin communal desservant également le manoir de chasse de Briort, raccordé à la RD 280
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau/ téléphone desservant l'unité foncière Les modalités de raccordement à l'eau devront être étudiées (réseau existant à moins de 200 m)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au sein du lieu-dit de La Brosse comprenant deux autres bâtiments, dont une maison d'habitation
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : Bâtiment plutôt isolé, situé à l'écart des autres habitations, terrain disponible autour pour assurer desserte, stationnement, assainissement, espaces de vie extérieurs...

FICHE 4

4	La Moinerie	1 cas
	Parcelle C 970 	

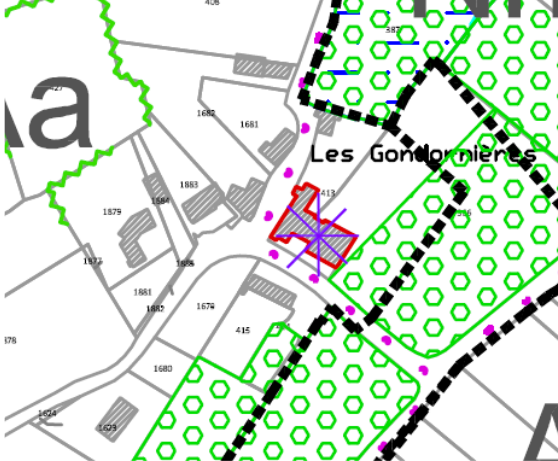
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancienne grange, en pierre, encadrements en briques, toiture en tuile s'inscrivant dans un bel ensemble patrimonial
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 365 m²).
Accessibilité	X		Desserte par RD 280 (deux accès existants possibles)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant le lieu-dit
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au sein du lieu-dit de La Moinerie comprenant deux autres bâtiments, dont une maison d'habitation
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : Bâtiment situé à l'écart des autres habitations, terrain disponible autour pour assurer desserte, stationnement, assainissement, espaces de vie extérieurs...

FICHE 5

5	La Bernerie	1 cas
	Parcelle C 564 	

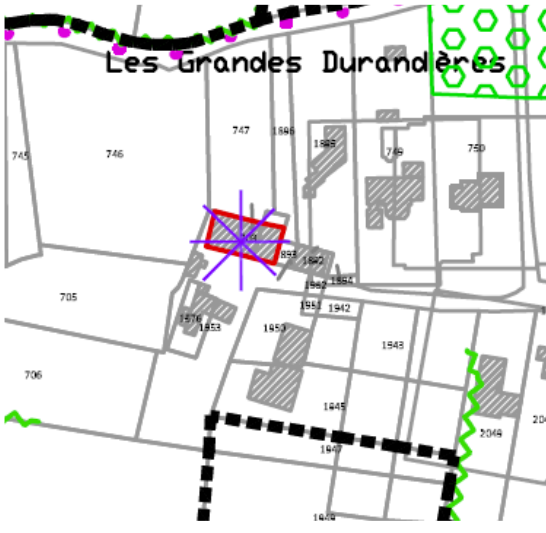
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancienne dépendance, toiture en tuile Qualité du site, à proximité du domaine de Grandville et des marais de l'Acheneau
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment dans un assez bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 225 m²).
Accessibilité	X		Desserte par voie communale desservant le lieu-dit, raccordée à la RD 103 Proximité du bourg de Port Saint Père
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant le lieu-dit
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)	X		Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au sein du lieu-dit de La Bernerie comprenant déjà des habitations
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : Bâtiment situé perpendiculairement aux autres habitations, terrain disponible autour pour assurer desserte, stationnement, assainissement, espaces de vie extérieurs...

FICHE 6

6	Les Gondornières	1 cas
	Parcelle D 413 	

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancienne grange, en pierres et en briques, toiture en tuiles s'inscrivant dans un cadre à dominante boisée de qualité
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment de qualité architecturale, de volume et de taille suffisants pour être restauré en habitation. emprise au sol du bâtiment : env. 500 m².
Accessibilité	X		Desserte par voie communale desservant le hameau, raccordée à la RD 64
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone sur la voie communale desservant le hameau
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au cœur du hameau des Gondornières comprenant déjà plusieurs habitations
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : Bâtiment implanté en bordure de voie, isolé par deux voies communales, terrain disponible autour pour assurer desserte, stationnement, assainissement, espaces de vie extérieurs...

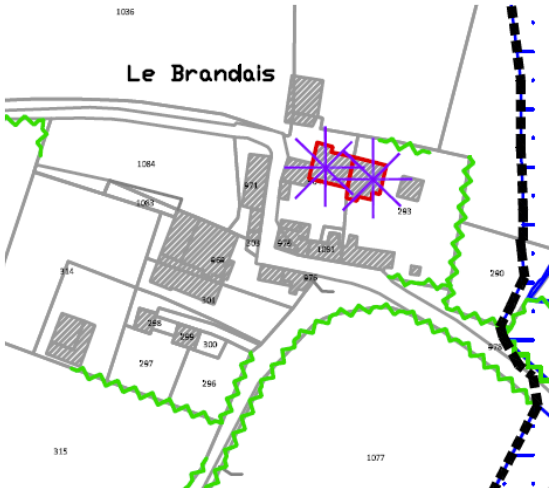
FICHE 7

7	Les Grandes Durandières	1 cas
	Parcelles D 703, D 1953, D1893, D 1576 	

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancienne dépendance, en pierres et toits en tôle
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment de qualité architecturale, de volume et de taille suffisants pour être restauré en habitation. emprise au sol du bâtiment : env. 300 m².
Accessibilité	X		Desserte par voie communale desservant le hameau, raccordée à la RD 64. Bâtiment localisé en partie terminale de l'impasse.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone sur la voie communale desservant le hameau
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au sein du hameau des Grandes Durandières comprenant déjà une quinzaine d'habitations
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : Bâtiment implanté en bordure de voie, dans la continuité du hameau, terrain disponible autour pour assurer desserte, stationnement, assainissement, espaces de vie extérieurs...

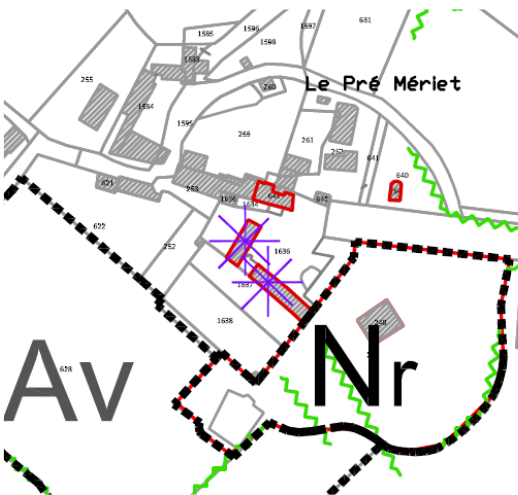
Il est précisé que ce bâtiment se situe dans le périmètre de la servitude d'utilité publique I1 prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

FICHE 8

8	Le Brandais	2 cas
	Parcelles F 964 et F 293 	

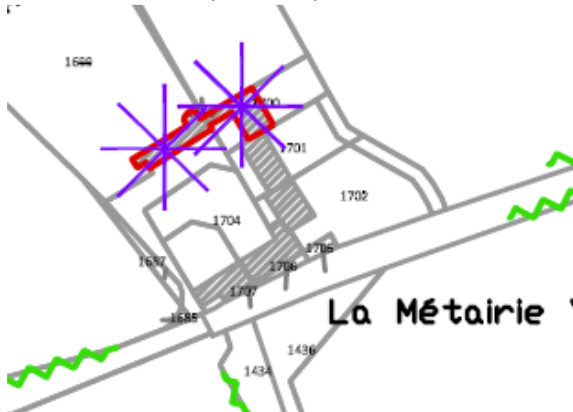
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Deux Granges jumelées de belle qualité, en pierres et briques, toitures en tuiles
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments de volume et de taille intéressants pour être restaurés : emprise au sol des bâtiments : env. 246 m ² et 231 m ²
Accessibilité	X		Desserte par la voie communale raccordée à l'échangeur de la RD 758
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone sur la voie communale desservant le hameau du Brandais
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration des bâtiments au sein du hameau du Brandais comprenant déjà plusieurs habitations
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : Bâtiment implanté en retrait des habitations existantes, terrain disponible autour pour assurer desserte, stationnement, assainissement, espaces de vie extérieurs...

FICHE 9

9	Le Pré Meriet	2 cas
	Parcelles F 1636 	

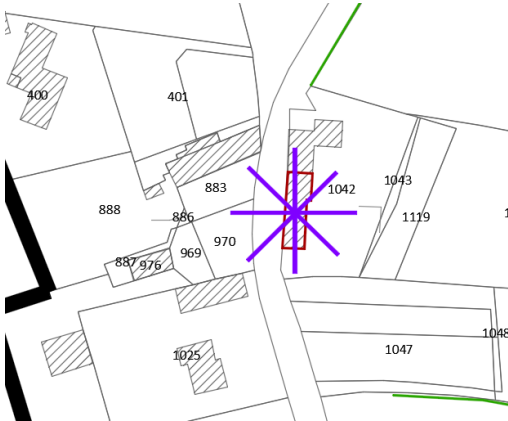
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Dépendance du château du Pré Meriet Bâtiments en pierre, briques et ruiles
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments en bon état, de volume et de taille intéressants pour être restauré : emprise au sol des bâtiments : env. 260 m ² et 157 m ²
Accessibilité	X		Desserte par voie communale raccordée à la rue de Bellevue Proximité du bourg de Port-Saint-Père
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone sur la voie communale desservant le hameau du Pré Meriet
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration des bâtiments au sein du hameau du Pré Meriet comprenant déjà plusieurs habitations Absence de mitage de l'espace agricole ou naturel
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : Bâtiment implanté autour d'une cour, en retrait des habitations existantes, terrain disponible autour pour assurer desserte, stationnement, assainissement, espaces de vie extérieurs...

FICHE 10

10	La Métairie verte	2 cas
	Parcelle F 1700, F 1703, F 1696 et F 1699  	 

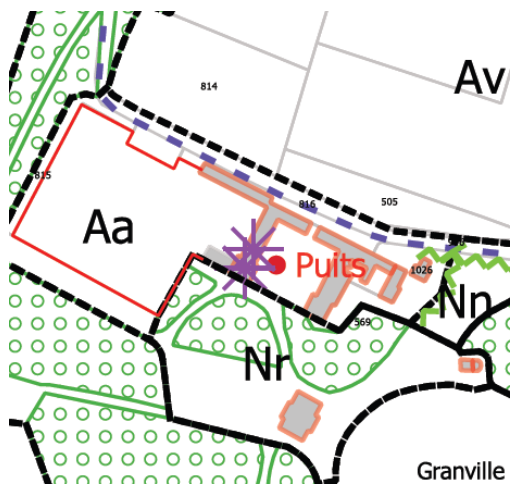
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Dépendances en pierres, toitures en tuiles, formant une seule entité bâtie
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiments dans un état moyen, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée de l'entité bâtie : env. 225 m²).
Accessibilité	X		Desserte par voie communale desservant le lieu-dit (en impasse), raccordée à la RD 103
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone sur la voie communale (desserte des habitations riveraines)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au lieu-dit "la Métairie Verte", dans la continuité d'habitations existantes.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : Bâtiment situé dans la continuité d'autres habitations, terrain disponible autour pour assurer desserte, stationnement possible le long du chemin communal, assainissement, espace de vie extérieure...

FICHE 11

11	Le Fief Soudain	1 cas
	Parcelle G 1042 et G 1119 	

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Dépendance en pierres, toiture en tôle, située dans le prolongement d'une maison d'habitation existante
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiments dans un assez bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 100 m²).
Accessibilité	X		Desserte par voie communale desservant le hameau
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone sur la voie communale (desserte des habitations riveraines)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au hameau du 'Fief Soudain', en mitoyenneté d'une habitation déjà existante.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : Bâtiment situé dans la continuité d'autres habitations, en bordure de voie, terrain disponible autour pour assurer desserte, stationnement, assainissement, espace de vie extérieure à l'Est...

FICHE 12

12	Granville	2 cas
	Parcelle C 1025 	 La Cour de Granville

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Anciennes dépendances agricoles, en pierres, toiture en tuile et en ardoise. Les bâtiments sont mitoyens et l'un d'entre eux est mitoyen d'un bâtiment rénové en maison d'habitation (comme c'est le cas sur d'autres bâtiments de la cour de ces anciennes dépendances).
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiments dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée des bâtiments : env. 148 m ² et 118 m ²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant le hameau (voie routière en impasse) raccordée à la RD 103
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations existantes sur le reste de la cour
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au cœur des anciennes dépendances du château de Granville comprenant déjà 5 habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiments formant les limites extérieures de la cour, avec espace extérieur à l'avant pour permettre le stationnement et à l'arrière pour des jardins privés

FICHE 13

13	La Tellerie	1 cas

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Dépendances en pierres, toitures en tuiles, formant une seule entité bâtie
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiments dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée des bâtiments : env. 82 m²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant le hameau (voie routière en impasse) raccordée à la RD 103
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations existantes sur La Tellerie
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration à l'extrémité nord du hameau de La Tellerie, comprenant déjà une trentaine d'habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel, compte-tenu de son intégration dans le jardin d'une construction à usage d'habitation déjà existante.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment implanté en bordure de la voie de desserte avec espace extérieur pour permettre le stationnement

La réalisation d'un changement de destination sur cette construction pourrait éventuellement impliquer la nécessité de surélever la construction existante. En ce sens, il est rappelé l'obligation de respecter les dispositions prises dans le règlement sur les bâtiments patrimoniaux, avec une vigilance accrue sur la qualité des façades, le respect des ouvertures initiales et le respect des caractéristiques de la toiture d'origine (nombre de pans, pente, etc.).

Annexe 5 : Glossaire

- BRGM : Bureau de Recherches en Géologie Minière
- CBN : Conservatoire Botanique National
- CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- CES : Coefficient d'Emprise au Sol
- CIS : Coefficient d'Imperméabilisation des Sols
- DPU : Droit de Préemption Urbain
- DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles
- ENS : Espace Naturel Sensible
- IGN : Institut National de l'Information Géographique et Forestière
- NGF : Nivellement Général de la France
- OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
- PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- PGRI : Plan de Gestion du Risque Inondation
- PL : Poids Lourd
- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- PTAC : Poids Total Autorisé en Charge
- PVC : PolyChlorure de Vinyle
- RD : Route Départementale
- SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- SETRA : Service d'Etudes sur les Transports, les Routes et leurs Aménagements
- STECAL : Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées
- TMD : Transport de Matières Dangereuses
- VL : Véhicule Léger
- ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
- ZPPA : Zone de Présomption de Prescriptions Archéologique