

Commune de Saint Lumine de Coutais

Département de Loire Atlantique



Dossier d'approbation du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 30/06/2025

Le Maire,

Monsieur Bernard COUDRIAU



3. Règlement

SOMMAIRE

TITRE I. PREAMBULE et lexique	2
PREAMBULE	3
LEXIQUE	6
TITRE II. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	16
CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	17
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE	21
CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2	27
CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U et AU	28
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION.....	34
CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	35
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION	35
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	36
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U.....	37
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE	49
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL.....	58
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	64
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES DE LA ZONE 1AU	65
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU	76
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	79
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	80
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AE	97
TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES ...	107
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS N	108
TITRE VII. ANNEXES	118
CHAPITRE 1. Liste des espèces invasives du Département	118
CHAPITRE 2. Carte d'application des règles d'urbanisme du schéma routier du Département	119
CHAPITRE 3. Liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et /ou N	120

TITRE I. PREAMBULE ET LEXIQUE

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint Lumine de Coutais.

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONE

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

Les Zones Urbaines (U)

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

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- zones urbaines à vocation mixte : **U**
- zones urbaines à vocation économique : **Ue**
- zones urbaines à vocation d'équipements sports et loisirs : **Ul**

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 :

- 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 règlement
- lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU

Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat : **1AU**
- zones fermées à l'urbanisation destinées à l'urbanisation à terme : **2AU**

Les Zones Agricoles (A)

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

La zone A comprend :

- un secteur **Ac** : secteur agricole situé en coupure d'urbanisation
- un secteur **Ae** : secteur où existe une activité à vocation économique

Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non. La zone N comprend :

- un secteur N : zone naturelle destinée à la protection des secteurs sensibles et de richesse environnementale et paysagère. Elle comprend les zones humides, les bois significatifs à protéger au titre de la loi Littoral et la coupure d'urbanisation située entre le bourg et la zone d'activités économiques
- un secteur Nr : zone naturelle stricte destinée à la protection des secteurs sensibles et de richesse environnementale et paysagère des abords du lac de Grand-Lieu (réservoir de biodiversité) et qui comprend les zones humides, le site classé, les espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (L 121-23), les milieux d'intérêt communautaire au titre du réseau Natura 2000, ainsi que les zones inondables
- un secteur NI : secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, ou pour les stations d'épuration ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement ou utilisation
- un secteur Nx : secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant comme destination, les stations d'épuration ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement ou utilisation

CONTENU DU REGLEMENT

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

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme
- les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme
- 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
- les zones humides et cours d'eau non canalisés
- en zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11 et L 151-19 du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination
- le périmètre d'attente de projet définis au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme

Le présent document est constitué :

- d'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**)
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**)

- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement
- d'annexes au règlement (**Titre VII**) comprenant :
 - une liste des espèces invasives du département
 - une liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N
 - une carte d'application des règles d'urbanisme du schéma routier du département

LEXIQUE

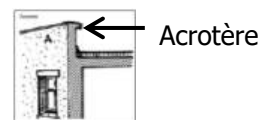
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

ABRI DE JARDIN : bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, 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'abri de jardin est considéré comme une annexe.

ABRI POUR ANIMAUX : lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère sans fondation qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur. L'abri pour animaux est considéré comme une annexe.

ACCÈS : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée. . Un accès dessert 2 lots maximum. Un accès doit faire 3.5 m ou 4m minimum de large en tout point suivant la zone.

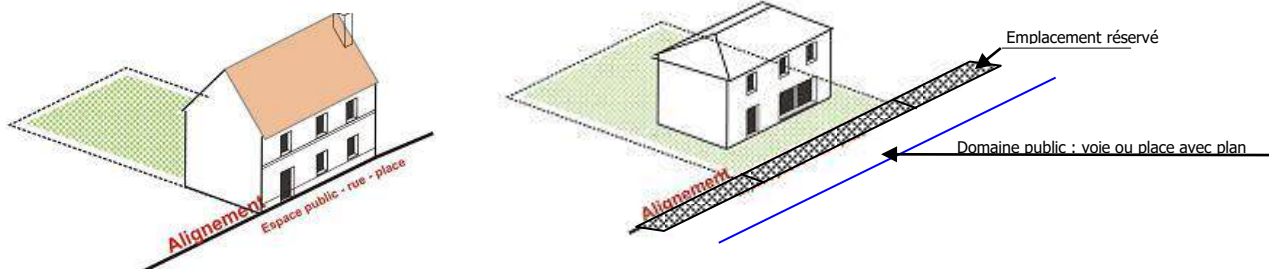
ACROTÈRE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



ADOSSEMENT : consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant ou à une limite séparative d'unité foncière.

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

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



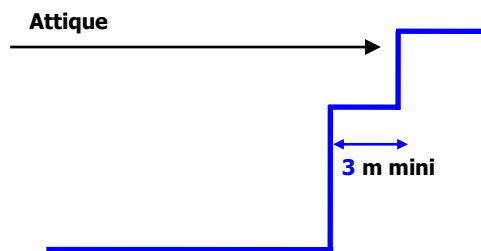
AMÉNAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements.

ANNEXE : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux

constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ne doit pas être accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel. Une annexe ne peut devenir un bâtiment d'habitation avec pièce de vie.

ARTISANAT : activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment.

ATTIQUE : dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait de 3m au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **BUREAU** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination «bureau » des sous-destinations «artisanat et commerce de détail » ou « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.
- **ENTREPÔT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **INDUSTRIE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination comprend notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

BÂTIMENT : un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

BÂTIMENT PRINCIPAL OU CONSTRUCTION PRINCIPALE : 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.

BUREAUX : voir définition de « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ».

CARPORT : abri couvert et ouvert sur 2 côtés minimum, sous lequel se rangent la ou les voitures. La hauteur autorisée pour les carports est identique à celle autorisée pour les annexes. Leur implantation est régie par les règles s'appliquant aux constructions.

CHANGEMENT DE DESTINATION : voir définition de « destination ».

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

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

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES : cette destination prévue par le code de l'urbanisation recouvre les sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

- **ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DÉTAIL** : cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.
Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.
- **COMMERCE DE GROS** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **CINÉMA** : cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
HÉBERGEMENT TOURISTIQUE : il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.
HÉBERGEMENT HÔTELIER : il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).
- **RESTAURATION** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

COMMERCE : activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

COMMERCE DE DÉTAIL ET DE GROS : voir définition de « commerce et activités de services ».

CONSTRUCTION : une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

CONSTRUCTION EXISTANTE : une construction est considérée comme existante si elle a une existence légale et cumule les conditions suivantes :

- le bâtiment ne soit pas en état de ruine (le bâtiment présente le caractère d'une ruine dès lors qu'un quart des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits)
- la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions ou que 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 édifée avant la loi du 15 juin 1943

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF : voir définition « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

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

- à l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos
- 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)
- aux activités de diversification agricole
- à l'abri des animaux liés aux activités agricoles

CONTINUITÉ VISUELLE DU BÂTI : front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

DESTINATION : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations ainsi que les **sous-destinations** qu'elles recouvrent sont définies dans le présent lexique par ordre alphabétique.

- **CHANGEMENT DE DESTINATION :** le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service,...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- **SOUS-DESTINATIONS :** les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :
 - la destination « **exploitation agricole et forestière** » comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière
 - la destination « **habitation** » comprend les sous-destinations : logement, hébergement
 - la destination « **commerce et activités de services** » comprend les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
 - la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
 - La destination « **autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

EMPRISE AU SOL : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction, débords et surplombs inclus à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ENTREPÔT : voir définition de « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ».

EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

On distingue deux types d'équipement collectif :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol, équipement de production d'énergie)
- les bâtiments à usage collectif ou équipements de superstructures (bâtiments à usage scolaire, hospitalier, sanitaire, sociaux, culturel, sportif, administratif, etc.)

Cette destination prévue dans le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux

techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS** : cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE** : cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **SALLES D'ART ET DE SPECTACLES** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **ÉQUIPEMENTS SPORTIFS** : cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public, les parcours de santé...
- **AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC** : cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « 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.

EQUIPEMENTS SPORTIFS : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière comprennent tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière.

- **EXPLOITATION AGRICOLE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.
- **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.

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

EXTENSION MESURÉE : toute extension qui n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. Il sera considéré comme extension mesurée, une extension n'augmentant pas plus de 1/3 de l'emprise au sol du bâtiment existant. L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la dernière révision du PLU.

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

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

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

GABARIT : le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

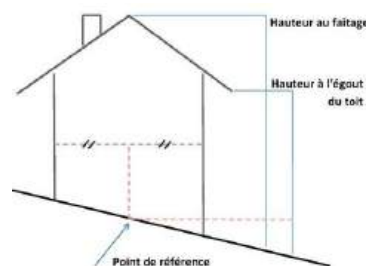
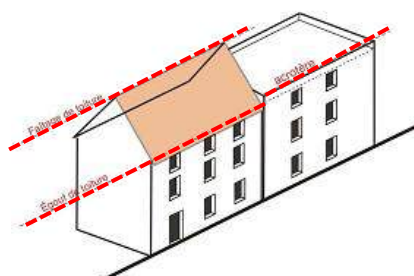
HABITATION : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

- **HÉBERGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination comprend notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **LOGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements

couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » comprend notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ainsi que les logements de fonction agricoles.

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

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



POINT DE RÉFÉRENCE : 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.

Le point de référence est compté au pied du mur de chaque façade au centre de celle-ci.

HAIE : entité végétale linéaire de 10m de large maximum et présentant soit une strate arbustive (avec ou sans autres strates des végétations), soit une strate arborée mais qui doit être doublée d'une strate arbustive (arbustes et/ou broussailles).

HÉBERGEMENT : voir définition « d'habitation ».

HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE : voir définition « commerce et activités de services ».

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

INDUSTRIE : voir définition de « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ».

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

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

LIMITE DE FOND DE PARCELLE : toute limite d'une unité foncière autre que l'**alignement** et autre que celles donnant ou aboutissant sur des **voies publiques ou privées**. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.



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

LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

LOGEMENT : voir définition « d'habitation ».

LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

Le logement de fonction agricole concerne les personnes ayant le statut d'exploitant à titre principal et à temps plein et justifiant de 2 ans d'exploitation ou de la reconnaissance de « jeunes agriculteurs ».

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

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

PARC DE STATIONNEMENT COUVERT : emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Le parc de stationnement couvert peut se retrouver :

soit dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple)
soit sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement)

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

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

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,...).

RÉHABILITATION : 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.

RETRAIT DES BÂTIMENTS OU MARGE D'ISOLEMENT : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section n°2.

Il/elle se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture de moins de 50cm, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

SALLES D'ART ET DE SPECTACLES ASSIMILÉS : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

SHOWROOM : magasin (ou hall) d'exposition permettant de présenter un assortiment ou la totalité des produits proposés à la vente. Il offre éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur.

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 : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12 %.

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

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

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES : d'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisés ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises,... ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques. Pour l'application de l'article 3 de la section 2, le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins,...) hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisés, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

TITRE II. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. LES ARTICLES RÉGLEMENTAIRES 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 AMÉNAGEMENTS

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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 ».

PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS PRÉSENTANT UN INTÉRÊT ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ÉCOLOGIQUE

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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 ».

2. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

TEXTES DE RÉFÉRENCE:

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

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

Le Préfet de Région – DRAC de 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
- 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.

3. CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

La commune de Saint Lumine de Coutais n'est pas concernée par l'existence d'une voie bruyante.

4. 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 peuvent ainsi faire l'objet de dérogations de manière très ponctuelle et si ceci ne remet pas en cause le principe de la règle de base. De plus, sont autorisées des dérogations dans les cas suivants :

4.1. RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DÉTRUITS OU ENDOMMAGÉS À 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.

4.2. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LÉGISLATION 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.

4.3. TRAVAUX NÉCESSAIRES À L'ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES HANDICAPÉES

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité 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.

4.4. TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 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.

5. RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS

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 l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

6. PERMIS DE DÉMOLIR

Il n'est pas instauré de permis de démolir.

7. EDIFICATION DES CLÔTURES

L'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration préalable.

8. DÉFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISÉS NON CLASSÉS

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

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

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

Les défrichements des terrains boisés 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).

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1. ESPACES BOISES CLASSES

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

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre I^{er} du titre IV du livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace boisé classé doit également faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique, hydraulique et/ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés avec des essences locales.

Toutefois, une déclaration n'est pas requise :

- lorsque le propriétaire procède à l'élagage, à l'émondage, au recépage des arbres, ainsi qu'à l'entretien régulier des boisements et des haies
- lorsque le propriétaire procède à l'abattage d'arbres pour raisons de sécurité ou phytosanitaires liées à la santé de l'arbre (arbres dangereux, chablis et bois morts) ; dans ce cas, tout arbre abattu doit être compensé par un arbre d'une essence locale et d'un développement à terme équivalent

Les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc. sont autorisés au sein d'un espace boisé classé à la double condition de :

- être strictement nécessaire à la gestion et l'entretien de l'espace ou à l'agrément du public
- ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation existante

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau (construction, extension ou annexe), un recul minimal de 7m est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

2. ELÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies, arbres isolés, alignements d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés. Tout abattage / arrachage de l'un de ces éléments boisés (ponctuel, linéaire ou surfacique) est interdit, sauf exception mentionnée plus loin. Les dispositions suivantes s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les

documents graphiques du règlement. Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément repéré comme espace boisé remarquable devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace boisé remarquable, ainsi que l'arrachage définitif de tout ou partie d'un espace boisé remarquable doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Ces deux types d'intervention doivent avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique, hydraulique et/ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés et sont admis à condition que la superficie initiale ou le linéaire initial soit compensé avec des essences locales selon les modalités suivantes :

- pour les boisements, il est exigé une compensation suivant un ratio de 1 mètre carré recréé pour 1 mètre carré de surface boisée remarquable détruite
- pour les haies, il est exigé une compensation suivant un ratio de 1 mètre linéaire de haie recréée pour 1 mètre linéaire de haie remarquable détruite
- pour les arbres isolés, il est exigé une compensation suivant un ratio de 1 arbre d'un développement à terme équivalent replanté pour 1 arbre arraché ou un ratio de 30 mètres linéaires de haie recréée pour 1 arbre arraché

La compensation devra avoir lieu sur le territoire communal, au plus proche du secteur impacté. Les travaux de compensation doivent être menés avant la suppression du linéaire.

L'arrachage définitif des espaces boisés remarquables ne respectant pas ces prescriptions de compensation est interdit.

Un arrachage des haies protégées pourra être autorisé après déclaration préalable sur une longueur maximale de 10m dans le cadre de la création d'un seul accès par unité foncière ; il faudra toutefois éviter les créations d'accès dans les haies ayant de fortes valeurs paysagères, écologiques et/ou hydrauliques.

Toutefois, une déclaration n'est pas requise :

- lorsque le propriétaire procède à l'élagage, à l'émondage, au recépage des arbres, ainsi qu'à l'entretien régulier des boisements et des haies
- lorsque le propriétaire procède à l'abattage d'arbres pour raisons de sécurité ou phytosanitaires liées à la santé de l'arbre (arbres dangereux, chablis et bois morts) ; dans ce cas, tout arbre abattu doit être compensé par un arbre d'une essence locale et d'un développement à terme équivalent.

Tout bâtiment nouveau (construction, extension ou annexe) doit être éloigné d'un minimum de 5m de l'axe des haies, arbres, alignements d'arbres et espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement. Cette distance est portée à 7m par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).

3. COURS D'EAU

Les cours d'eau, repérées par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés.

Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5m des rives des cours d'eau.

Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien, le curage et la restauration du réseau hydrographique sont autorisés.

4. ZONES HUMIDES

Dans les zones humides, repérées aux 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.

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 :
 - o la sécurité des personnes
 - o l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau
 - o l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées
 - o les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation, d'abreuvement)

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

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} 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.

5. ZONES INONDABLES

La commune de Saint Lumine de Coutais est concernée par le risque d'inondation du lac de Grand-Lieu qui occupe la partie Nord de la commune. Les zones d'expansion du lac ont été cartographiées dans l'AZI (Atlas des Zones Inondables) du bassin versant du Lac de Grand-Lieu et ses affluents, notifié aux communes concernées le 23 janvier 2009.

Les secteurs exposés au risque d'inondation sont identifiés sur les documents graphiques du PLU par la limite des plus hautes eaux correspondant à la cote de 2,50 mNGF.

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 (voir rapport de présentation pour plus d'informations) :

- Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées
- Disposition 1-2 : Préservation de zones d'expansion des crues
- Disposition 1-3 : Non-aggravation du risque par la réalisation de nouvelles digues
- Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses

Ainsi, dans les zones d'expansion du lac repérées au plan de zonage, et au regard de la sécurité des biens et des personnes, les seuls cas envisageables de constructions et installations nouvelles sont précisés ci-après (nonobstant la prévalence des prescriptions de la zone Nr résultant des dispositions de la loi littoral) :

Sont interdits :

- Toute construction dans les zones inondables non urbanisées
- Tout remblai dans les zones d'expansion des crues

A l'exception (et dans des limites strictes visant à préserver la sécurité des personnes) des cas d'urbanisation suivants :

- Les opérations de réhabilitation et de rénovation
- Les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (hors sinistre lié à une inondation), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée
- Des ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation
- Les 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 au bord du lac
- Les activités nécessitant la proximité immédiate du lac
- Les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation

Et à l'exception des mouvements de terre et remblais suivants :

- Les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions
- Les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel
- Les remblais justifiés par le développement des installations indispensables aux activités nécessitant la proximité du lac
- Les régallages sans apports extérieurs et les mouvements de terres saisonniers liés aux façons culturales
- 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 du lac

- 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

6. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-41 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

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

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

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- bâtiment d'intérêt architectural
- respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du code rural
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité
- possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux
- emprise au sol supérieure à 50 m²
- desserte par un accès et une voie sécurisée
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs)
- autres bâtiments d'habitation à proximité

Une fiche en annexe présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés.

8. PÉRIMÈTRES SOUMIS À ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

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

9. PÉRIMÈTRES IDENTIFIÉS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Des périmètres sont identifiés dans les zones U au niveau de parcs et jardins à préserver. Dans ces secteurs, seuls sont autorisés les équipements et installations d'intérêt collectif ou liés à des services publics en lien avec ces parcs et jardins, ainsi que ceux en lien avec la gestion des eaux pluviales.

10. RÈGLES GRAPHIQUES D'IMPLANTATION

Des règles graphiques pour l'implantation des constructions viennent compléter ou préciser les dispositions spécifiques du règlement (article 3 « Volumétrie et implantation des constructions » de la section n°2 « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »). Ces règles fixent des reculs minimum obligatoires.

Elles correspondent à des exigences urbanistiques particulières vis-à-vis de la morphologie du tissu urbain à préserver.

11. PÉRIMÈTRES D'ATTENTE DE PROJET DÉFINIS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-41 DU CODE DE L'URBANISME

A l'intérieur de ces périmètres, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection des constructions et installations existantes
- l'extension mesurée des constructions existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - o l'emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m²
 - o l'emprise au sol ou la Surface Plancher, créées en extension ne doivent pas excéder 30 m²
 - o la desserte existante par les équipements est satisfaisante
 - o un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée
- les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

12. SECTEUR DE PRÉSERVATION DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE DÉFINIS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-16 DU CODE DE L'URBANISME

A l'intérieur de ce secteur défini au plan graphique, les changements de destination ou sous-destination qui aboutirait à la disparition des commerces existants en rez-de-chaussée sont interdits.

13. CÔNES DE VUE

Les plans de zonage identifient, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des cônes de vue à préserver au titre du paysage. L'ensemble des constructions situées dans ces cônes de vue doivent préserver les vues par une hauteur, une forme et des matériaux de nature à assurer une insertion dans le paysage et ne pas perturber ou obturer les perspectives de ces cônes de vue.

CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- la destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière
- la destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement
- la destination « **commerce et activités de services** » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
- la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
- la destination « **autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont définies dans le lexique.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les nouveaux travaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- les nouveaux travaux ont pour objet de rendre la construction existante plus conforme aux dispositions réglementaires méconnus pour les constructions édifiées d'après un permis de construire
- les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction
- les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U ET AU

1. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE RÉALISATION

1.1. MODALITÉS DE CALCUL

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « *lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.* »

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

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

• pour les extensions de construction :

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions pour lesquels les surfaces existantes et créées doivent être globalisées.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

• pour les changements de destination :

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant physiquement et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées pour la nouvelle destination.

• pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface 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 pour les logements supplémentaires.

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

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

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

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.

1.2. MODALITÉS DE RÉALISATION

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

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

2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES

2.1. RÈGLES QUALITATIVES

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

La création de l'organisation de poches de plus de 5 places de stationnement extérieur nécessite un aménagement paysager pour assurer sa bonne insertion.

2.2. RÈGLES QUANTITATIVES

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

Constructions à destination d'habitation

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
<u>Règles spécifiques pour :</u> - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Habitation individuelle	Pour nouveau logement créé par construction neuve : 2 places par logement garage non compté Pour nouveau logement créé par rénovation/réhabilitation de l'existant : pas de place exigée En cas d'extension : pas de place exigée De plus, en zone 1AU : 1 place en espace commun pour 3 logements

Hébergement	Selon une justification des besoins fournie au moment de l'autorisation d'urbanisme, et en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet établissement - de la nature de l'activité ; - du taux et du rythme de fréquentation attendus ; - des besoins en salariés ; - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics ou privés de stationnement existants ou projetés.
--------------------	--

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

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

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

Constructions à destination de commerce et activités de services

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas demandé de création de place de stationnement pour la création ou l'extension de commerces de détails. Pour les autres destinations, selon une étude de besoin en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP ; - de la nature de l'activité ; - du taux et du rythme de fréquentation attendus ; - des besoins en salariés ; - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. A défaut de justification, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet ERP. Il sera exigé 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher.
Restauration	Selon une justification des besoins fournie au moment de l'autorisation d'urbanisme, et en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP ; - des besoins en salariés ; - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. A défaut de justification, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet ERP. Il sera exigé 1 place pour 3 personnes.

Commerce de gros	Selon une justification des besoins fournie au moment de l'autorisation d'urbanisme, et en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet établissement ; - de la nature de l'activité ; - du taux et du rythme de fréquentation attendus ; - des besoins en salariés ; - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. A défaut de justification, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet établissement. Il sera exigé 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier et touristique	Selon une justification des besoins fournie au moment de l'autorisation d'urbanisme, et en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet établissement ; - de la nature de l'activité ; - du taux et du rythme de fréquentation attendus ; - des besoins en salariés ; - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. A défaut de justification, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet établissement. Il sera exigé 1 place par chambre.

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour complexe cinématographique

Conformément à l'article L. 111-20 du code de l'urbanisme, lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature
- du taux et du rythme de leur fréquentation
- des besoins en salariés
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés

Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis*
Industrie	Selon une justification des besoins fournie au moment de l'autorisation d'urbanisme, et en fonction :
Entrepôt	- de la capacité maximale d'accueil du public de cet établissement ; - de la nature de l'activité ; - du taux et du rythme de fréquentation attendus ; - des besoins en salariés ; - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. A défaut de justification, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet établissement. Il sera exigé 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher.
Bureau	Selon une justification des besoins fournie au moment de l'autorisation d'urbanisme, et en fonction : - de la capacité maximale d'accueil du public de cet établissement ; - de la nature de l'activité ; - du taux et du rythme de fréquentation attendus ; - des besoins en salariés ; - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. A défaut de justification, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet établissement. Il sera exigé 1 place par tranche de 10m² de surface de plancher.

*A ce nombre de places minimum requis, il faut ajouter le nombre de places nécessaires au fonctionnement de l'activité pour les livraisons de marchandises, le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires liés à l'activité...

3. STATIONNEMENT DES VÉLOS

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

Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation Uniquement habitat intermédiaire ou collectif	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement

Bureaux	Pour répondre aux besoins
Commerces et artisanat de détail	Pour répondre aux besoins
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour répondre aux besoins

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, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION

1. ACCÈS SUR VOIE DÉPARTEMENTALE

Hors agglomération, toute création d'accès sur les RD 61, 71 et 73 sera obligatoirement soumise à autorisation du Conseil Départemental.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec 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.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DÉPARTEMENTALES

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

- le long des RD 61, 71 et 73 : 25m minimum par rapport à l'axe de la voie

Dispositions particulières

Sous réserve de l'avis du Conseil Départemental, 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 7m 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
- les serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes respectant un recul minimal de 25m 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 peuvent être autorisés sous réserve de respecter un recul minimal de 7m par rapport au bord de la chaussée et de proposer une intégration paysagère qualitative
- les excavations et les exhaussements doivent être en recul de 5m minimum du bord de la Chaussée ; cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation ou de hauteur de remblais

3. CLÔTURES EN BORDURE DE ROUTE DÉPARTEMENTALE

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et 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 interdits.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de chaque parcelle ou lot détaché. Ainsi la commune s'oppose à l'application de l'article R 151-21 sur la totalité de son territoire.

En conséquence, la totalité des règles du PLU est appliquée lot par lot.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone urbaine est dite « zone U ».

« Elle correspond aux 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. »

Elle est constituée de 3 zones :

- La zone U
- La zone Ue
- La zone UI

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U

CARACTÈRE DU SECTEUR U

La zone U correspond à la zone urbaine du bourg, comprenant des constructions anciennes et récentes. C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Outre l'habitat, la zone U est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

La zone U est divisée en 3 sous-zones :

- U1 : correspond à la partie dense du bourg
- U2 et U3 : correspondent à des parties moins denses du bourg mais sensibles à l'imperméabilisation

Elles correspondent aux secteurs du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales. Seul l'article 5 sur le coefficient d'imperméabilisation est différent entre les 3 sous-zones.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites. Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		U
Habitation		
	Logement	O
	Hébergement	O
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	O
	Restauration	O
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O
	Hébergement touristique	O
	Hébergement hôtelier	O
	Cinéma	O
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	O
	Entrepôt	X
	Industrie	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR U**SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS****U - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES****U – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

1.1.1 Sont interdites toutes **les constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Commerce de gros
- Exploitation agricole ou forestière
- Industrie
- Entrepôt

Est également interdit **le changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

U – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

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

- A l'intérieur de ce secteur défini au plan graphique au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, les changements de destination ou sous-destination qui aboutirait à la disparition des commerces existants en rez-de-chaussée
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations existantes
- Le stationnement de caravane isolée 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 dépôts de véhicules
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur

U - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITÉS ET CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

U – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Est autorisée la création d'artisanat en construction neuve ou changement de destination à condition d'être d'une surface totale inférieure ou égale à 200 m² de surface d'activité. Cette règle ne concerne pas l'extension des activités en place pour lesquels il n'y a pas de règles de surface.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

U - ARTICLE 3 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

U – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

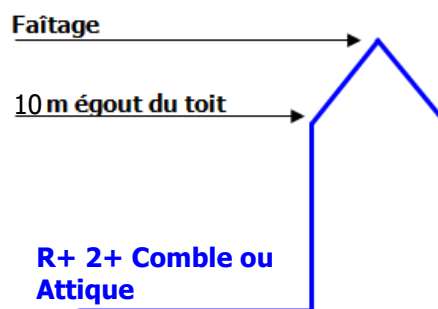
3.1.2. Hauteur maximale des constructions

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

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, ni aux équipements publics.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder : 10m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le comble peut être aménageable sur 1 niveau maximum soit R+2+C ou R+2+Attique simple.

Cas d'une toiture à deux pentes



Quand le terrain de la construction se situe en dessous du niveau de la voie, le niveau 0 du sol fini intérieur du rez-de-chaussée de la construction doit être situé à 0.20 cm minimum au-dessus de la voirie au droit de la construction.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles dans le cas suivant :

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- En fonction de la topographie du terrain, une dérogation de hauteur pouvant aller jusqu'à 1m supplémentaire peut être autorisée sous couvert de justification lors de la demande d'autorisation.

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

3.2.1. Voies et emprises publiques

Hors zone agglomérée, les bâtiments doivent s'implanter en recul de 25m minimum par rapport à l'axe de la voie des RD 61, 71 et 73.

Le long des autres voies, les bâtiments doivent s'implanter :

- au niveau du trait d'implantation dominante figurant au plan de zonage
 - obligatoirement à l'alignement si la construction voisine est à l'alignement
 - ou bien en recul de 2m maximum
 - ou dans le prolongement de la construction existante voisine ou à laquelle elle s'adosse
- en l'absence d'indication graphique, à 3m de recul minimum sauf pour les carports ouverts qui peuvent s'implanter à l'alignement à condition d'être ouvert sur 3 côtés minimum.

Les constructions nouvelles ainsi que les extensions et réhabilitation des constructions existantes sont autorisées dans la bande de constructibilité de 20m comptée à partir de l'alignement de la voie.

Dans cette bande :

- doit se situer l'intégralité des constructions principales nouvelles
- sont autorisées les annexes sans limitation de surface
- est autorisée la création de logement

En dehors de cette bande, seules sont autorisées :

- les annexes ne supportant pas de pièces de vie ; leur surface est limitée à 30 m² d'emprise maximum
- les extensions sans création de logement

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments et les annexes doivent être implantés :

- soit en limite séparative
- soit en retrait de 1.50m pour permettre un passage sur l'arrière
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3m de la limite séparative
- soit en continuité de la construction existante sans réduire le recul s'il est inférieur à 3m

3.2.3. Limites de fond de parcelle

Les bâtiments et les annexes doivent être implantés :

- soit en limite avec une hauteur maximale totale à l'adossement à 3.20m
- soit en retrait de 1.50m pour permettre un passage sur l'arrière
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3m de la limite
- soit en continuité de la construction existante sans réduire le recul s'il est inférieur à 3m

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

Non réglementé.

3.2.5. 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 et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantations définies au 3.2.1 et 3.2.2
- pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ou d'accessibilité PMR

U - ARTICLE 4 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**U – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****4.1.1. Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il en est de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent, et avec l'environnement bâti.

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition qu'ils soient harmonieusement placés sur la toiture si cette dernière est visible depuis le domaine public.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée. Les matériaux et les teintes des menuiseries extérieures seront en harmonie avec les constructions environnantes.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration/ réhabilitation (utilisation de matériaux de forme, tenue et de couleur identiques aux matériaux noble d'origine pour les toitures, les dessins de façades comme les encadrements de portes ou de fenêtres,...).

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les toitures doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (25° maximum ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse) et la couverture doit être en tuiles demi-rondes en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique sont autorisés en fonction de l'environnement existant.

Les toits terrasses sont autorisés sur toute ou partie des constructions à condition d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les percements de châssis ouvrants sont autorisés s'ils respectent les conditions suivantes : ils doivent être dans l'alignement des ouvertures des façades, encastrés. Ils ne doivent pas être disproportionnés par rapport au volume de la toiture et dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.

Les conduits de cheminées doivent être intégrés au volume de construction sans saillie extérieure en façade ou pignon. Les souches seront positionnées au plus près des faîtages. La taille des cheminées doit être limitée dans le respect de l'architecture locale.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul doivent être constituées soit :

- par un mur bahut de 1m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, le tout d'une hauteur de 2m doublé ou non d'une haie d'essences locales
- par un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton ou en plastique, le tout d'une hauteur de 2m doublé ou non d'une haie d'essences locales
- par une clôture végétale plantée d'essences locales

Sont interdits les plaques de béton.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

En dehors de la marge recul définie à l'article précédent, les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2m.

Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle

Les clôtures en fonds de parcelles, limitrophes avec les zones Agricoles ou Naturelles, doivent être constituées par une haie vive composée de trois essences locales différentes. Cette haie pourra être doublée par un grillage d'une hauteur maximum de 2m. Celui-ci doit permettre le passage de la petite faune.

L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit en limite d'emprise de voirie.

U – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

U - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**U – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Un coefficient d'imperméabilisation est imposé. Celui-ci correspond à la surface imperméable maximale autorisée sur la parcelle (constructions, aménagements imperméables, voie, accès...).

Le coefficient d'imperméabilisation est de :

- en sous zone U1 : 80% maximum de la surface totale au sol.
- en sous zone U2 : 40% maximum de la surface totale au sol
- en sous zone U3 : 70% maximum de la surface totale au sol

Celui-ci s'applique dans les conditions suivantes :

- il s'impose à tout projet de construction principale neuve
- il s'impose à tout projet d'extension créant un nouveau logement
- ce coefficient ne s'applique pas en cas d'extension de logement existant n'aboutissant pas à la création d'un nouveau logement, ni aux annexes
- il se calcule pour chaque parcelle ; en cas d'opérations d'ensemble, il s'applique à l'assiette de l'opération

U – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les haies et plantations existantes doivent être maintenues (sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire) ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, la plantation de haies monospécifiques est interdite ; les haies doivent être composées d'au moins 3 essences bocagères locales. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus... sont interdites.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de hautes tiges et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Pour les opérations d'aménagement et ensemble d'habitations de plus de 5 lots : 30% (voirie comprise) de la surface totale de l'opération doivent être traités en espaces communs à tous les lots dont la moitié au moins doit être traitée en espaces d'agrément.

Les surfaces à usage de stationnement doivent être traitées à l'aide de revêtement limitant l'imperméabilisation des sols.

Il doit être planté 1 arbre sur l'espace privatif par logement individuel ou groupé créé. Pour de logements collectifs ou intermédiaires, en R+1 ou plus, la règle devient : 1 arbre planté sur l'espace privatif par tranche de 3 logements collectifs créés, chaque tranche entamée donnant lieu à la plantation d'un arbre.

Les essences plantées doivent être locales et peuvent être fruitières.

U– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment ou aménagement doit disposer d'un système de collecte et de gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans rejet au réseau collectif. En cas de sol défavorable partiellement ou totalement (et de rapport technique l'attestant), un rejet partiel ou total vers le réseau collectif des eaux pluviales sera autorisé.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

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

U - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

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

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

U - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

U – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Pour être constructible, une parcelle doit :

- avoir un accès de 3.5m de large minimum en tout point en zone U1
- avoir un accès de 4m minimum en tout point en zone U2

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes

utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, 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.

7.1.3. Voies nouvelles

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

En cas de création, ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les voies publiques ou privées, nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit pour la circulation automobile, soit pour des liaisons douces.

A titre exceptionnel, les voies en impasse sont autorisées et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

U - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

U – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Réseaux souples

En dehors des **voies et** emprises publiques, les réseaux souples 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 souples doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments alimentés en eau potable devront être raccordés** au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

U – 8.2 **Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

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 pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (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 refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

U – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE

CARACTÈRE DU SECTEUR UE

Zone d'activités où les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation réservée aux constructions à usage d'industrie, de service, d'artisanat et de commerce.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		Ue
	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	C
	Restauration	O
	Commerce de gros	O
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
	Bureau	O
	Entrepôt	O
	Industrie	O
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ue**SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS****Ue - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES****Ue – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

1.1.1 Sont interdites toutes **les constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Habitation
- Commerce de détails
- Hébergement touristique
- Hébergement hôtelier
- Cinéma
- Exploitation agricole ou forestière

Est également interdit **le changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

Ue – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

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

- Les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur

UE- ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITÉS ET CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**Ue – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Est admis l'artisanat de détail dès lors qu'il ne s'apparente pas à un commerce de détails qui est interdit dans la zone.

Ue – 2.2 Types d'activités

Sont admis les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur
 - o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**UE - ARTICLE 3 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Ue – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

Non règlementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles (hors extension) devront être implantées à une altitude de 20 cm minimum au-dessus de l'axe de la voirie limitrophe.

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

Hors agglomération le long de la RD 61, 71 et 73, les bâtiments autorisés doivent s'implanter en recul de 25m de l'axe de la voie.

Le long des autres voies, les bâtiments doivent s'implanter dans les conditions suivantes :

- soit à l'alignement de la voie à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère
- soit en retrait de la voie, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3m

Dans tous les cas, l'implantation choisie par rapport à la voie devra permettre la rotation des poids-lourds et véhicules légers à l'intérieur de la parcelle et

préservé les conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers de la voirie.

L'implantation devra également s'intégrer au mieux dans l'environnement bâti du parc d'activités, en cohérence avec les autres constructions et aménagements, sans créer de rupture ou de décalage préjudiciable au cadre urbain du lotissement.

3.2.2. Limites séparatives et de fond de parcelle

Tout bâtiment doit être implanté :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3m de la limite

Afin de préserver le potentiel de densification sur l'ensemble de la parcelle, dans le cas où une partie de la parcelle n'est pas construite ou en cas de subdivision du terrain, l'implantation du bâti ne devra pas contraindre une évolution future notamment en laissant des reculs suffisants pour la création de nouveaux accès.

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 dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantations définies au 3.2.1 et 3.2.2
- 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) ou d'accessibilité PMR.

UE - ARTICLE 4 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ue – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent, et avec l'environnement bâti.

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Façades et Toiture

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Les façades doivent être de ton clair.

Dans le cas d'une toiture en terrasse ou à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

4.1.3. Clôtures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Sont interdits les plaques de béton hors sol.

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation, les clôtures devront être constituées de grillage, mur plein et/ou végétales. Elles seront de 2m de haut maximum. Une hauteur supplémentaire sera autorisée en cas d'obligation de mise en place de dispositifs de mise en sécurité du site nécessaire à l'activité en place.

Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle

Les clôtures en limitrophes avec les zones agricoles ou naturelles doivent être constituées par une haie vive composée de trois essences locales différentes. Cette haie pourra être doublée par un grillage d'une hauteur maximum de 2m. Celui-ci doit permettre le passage de la petite faune.

Ue – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Ue – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Un coefficient d'imperméabilisation est imposé. Celui-ci correspond à la surface imperméable maximale autorisée sur la parcelle.

Le coefficient d'imperméabilisation est de :

- 70% maximum de la surface totale au sol.

Celui-ci s'applique dans les conditions suivantes :

- il s'impose à tout projet en neuve ou extension,
- il se calcule pour chaque parcelle ; en cas d'opérations d'ensemble, il s'applique à l'assiette de l'opération.

Les aires de stationnement des véhicules légers seront traitées pour 50% minimum de leur surface en matériaux perméables. Ils pourront être traités en matériaux perméables type dalles alvéolées, revêtements drainants, evergreen, mélange terre/pierre, stabilisé...

Ue – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les haies et plantations existantes doivent être maintenues (sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire) ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, la plantation de haies monospécifiques est interdite ; les haies doivent être composées d'au moins 3 essences bocagères locales. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus... sont interdites.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers peuvent être imposés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Ue– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

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

UE - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX**UE - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****Ue – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****7.1.1. Desserte**

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Un accès doit faire 4m minimum de large en tout point.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies départementales.

7.1.3. Voies nouvelles

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale conseillée de bande roulante :
 - 6m pour les voies à double sens de circulation
 - 4m pour les voies à sens unique
- largeur minimale conseillée de plate-forme de voirie :
 - 4 à 10m, selon la fonction de desserte de la liaison

Des rétrécissements ponctuels de ces largeurs pour aménagements sécuritaires sont autorisés.

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

UE - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**Ue – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

8.1.2. Réseaux souples

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.

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments alimentés en eau potable devront être raccordés** au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Ue – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en

quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5.

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 pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (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 refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Ue – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL

CARACTÈRE DU SECTEUR UL

La zone UL correspond au secteur accueillant des équipements publics.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		UL
	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	O
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UL**SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS****UL - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES****UL – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

- 1.1.1** Sont interdites toutes **les constructions** non autorisées sous condition à l'article du 2. Est également interdit **le changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

UL- ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITÉS ET CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées :

- les constructions ayant pour vocation d'être un équipement d'intérêt collectif et ou de service public, ainsi que leurs extensions et leurs annexes
- les logements de fonction liés aux activités autorisées ci-dessus
- l'édification de clôtures liées aux activités autorisées ci-dessus

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**UL - ARTICLE 3 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****UI – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

Non règlementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles devront être implantées à une altitude de 20 cm minimum au-dessus de l'axe de la voirie limitrophe.

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

Hors agglomération le long de la RD 61, 71 et 73, les bâtiments autorisés doivent s'implanter en recul de 25m de l'axe de la voie.

Le long des autres voies, les bâtiments doivent s'implanter dans les conditions suivantes :

- soit à l'alignement de la voie, soit en retrait de la voie

3.2.2. Limites séparatives et de fond de parcelle

Tout bâtiment doit être implanté :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3m de la limite

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 dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantations définies au 3.2.1 et 3.2.2
- 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) ou d'accessibilité PMR

UL - ARTICLE 4 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UI – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent, et avec l'environnement bâti.

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Clôtures

Les clôtures devront être de 2m de haut maximum.

Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle

Les clôtures en limitrophes avec les zones agricoles ou naturelles doivent être constituées par une haie vive composée de trois essences locales différentes. Cette haie pourra être doublée par un grillage d'une hauteur maximum de 2m. Celui-ci doit permettre le passage de la petite faune.

Ue – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UL - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**UI – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Un coefficient d'imperméabilisation est imposé. Celui-ci correspond à la surface imperméable maximale autorisée sur la parcelle.

Le coefficient d'imperméabilisation est de :

- 70% maximum de la surface totale au sol

Celui-ci s'applique dans les conditions suivantes :

- il s'impose à tout projet en neuf ou extension
- il se calcule pour chaque parcelle ; en cas d'opérations d'ensemble, il s'applique à l'assiette de l'opération

Les aires de stationnement des véhicules légers seront traitées pour 50% minimum de leur surface en matériaux perméables. Ils pourront être traités en matériaux perméables type dalles alvéolées, revêtements drainants, evergreen, mélange terre/pierre, stabilisé...

UI – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les haies et plantations existantes doivent être maintenues (sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire) ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, la plantation de haies monospécifiques est interdite ; les haies doivent être composées d'au moins 3 essences bocagères locales. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus... sont interdites.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers peuvent être imposés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

UI- 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible
- soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

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

UL - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX**UL - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****UI – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****7.1.1. Desserte**

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UL - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**UI – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

8.1.2. Réseaux souples

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.

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

UI – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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 refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UI – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone à urbaniser est dite « zone AU ».

Elle correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est constituée de 2 secteurs :

- le secteur 1AU
- le secteur 2AU

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES DE LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à la zone ouverte à l'urbanisation. Elle est insuffisamment équipée, et destinée à l'urbanisation à court et moyen terme. Elle n'est urbanisable que sous la forme d'opérations d'une certaine importance. Elle correspond à des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour certains.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		1AU
Habitation		
	Logement	C
	Hébergement	C
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C
	Hébergement touristique	C
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	C
	Entrepôt	X
	Industrie	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AU**SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS****1AU - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES****1AU – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

1.1.1 Sont interdites toutes **les constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Hébergement hôtelier
- Cinéma
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Industrie

Est également interdit **le changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

1AU – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations existantes
- Le stationnement de caravane isolée 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 dépôts de véhicules
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur

1AU - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITÉS ET CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**1AU – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

A condition de respecter les orientations de l'OAP, sont autorisés les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Logement
- Hébergement
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement touristique
- Equipement d'intérêt collectif et services publics
- Bureaux

Dans le secteur de servitude urbaine à projet, seules sont autorisées des constructions d'usage et d'affectation des sols ainsi que les types d'activités suivants à condition de ne pas créer une surface d'emprise au sol supérieure à 30 m² :

- Logement
- Equipement d'intérêt collectif et services publics

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**1AU - ARTICLE 3 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1AU – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

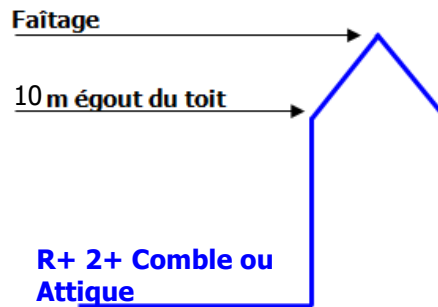
Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

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

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, ni aux équipements publics.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder : 10m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le comble peut être aménageable sur 1 niveau maximum soit R+2+C ou R+2+Attique simple.

Cas d'une toiture à deux pentes

Sur l'ensemble des zones 1AU, quand le terrain de la construction se situe en dessous du niveau de la voie, le niveau 0 du sol fini intérieur du rez-de-chaussée de la construction doit être situé à 0.20 cm minimum au-dessus de la voirie au droit de la construction.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles dans les cas suivants :

- pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines
- en fonction de la topographie du terrain, une dérogation de hauteur pouvant aller jusqu'à 1m supplémentaire peut être autorisée sous couvert de justification lors de la demande d'autorisation

1AU – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Hors zone agglomérée, les bâtiments doivent s'implanter en recul de 25m minimum par rapport à l'axe de la voie des RD 61, 71 et 73. Seuls les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental peuvent ne pas respecter le recul de 25 mètres. Toutefois, 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.

Le long des RD 61, 71 et 73 hors zone agglomérée et le long des autres voies, les bâtiments doivent s'implanter à 3m de recul minimum sauf pour les carports ouverts qui peuvent s'implanter à l'alignement à condition d'être ouvert sur 3 côtés minimum.

Les constructions ainsi que les extensions et réhabilitations des constructions existantes sont autorisées dans la bande de constructibilité principale de 20m comptée à partir de l'alignement de la voie.

Dans cette bande principale :

- doit se situer l'intégralité des constructions principales nouvelles

- sont autorisées les annexes sans limitation de surface
- est autorisée la création de logement

En dehors de cette bande principale, seules sont autorisées :

- les annexes de 30m² d'emprise maximum
- les extensions sans création de logement

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments et les annexes doivent être implantés :

- soit en limite séparative
- soit en retrait de 1.50m pour permettre un passage sur l'arrière
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3m de la limite séparative
- soit en continuité de la construction existante sans réduire le recul s'il est inférieur à 3m

3.2.3. Limites de fond de parcelle

Les bâtiments et les annexes doivent être implantés :

- soit en limite avec une hauteur maximale totale à l'adossement à 3.20m
- soit en retrait de 1.50m pour permettre un passage sur l'arrière
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3m de la limite
- soit en continuité de la construction existante sans réduire le recul s'il est inférieur à 3m

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

Non réglementé.

3.2.5. 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 et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantations définies au 3.2.1 et 3.2.2
- pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ou d'accessibilité PMR

1AU - ARTICLE 4 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AU – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il en est de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principal à laquelle elles se rattachent, et avec l'environnement bâti.

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition qu'ils soient harmonieusement placés sur la toiture si cette dernière est visible depuis le domaine public.

4.1.2. Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts

Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée. Les matériaux et les teintes des menuiseries extérieures seront en harmonie avec les constructions environnantes.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration/ réhabilitation (utilisation de matériaux de forme, tenue et de couleur identiques aux matériaux noble d'origine pour les toitures, les dessins de façades comme les encadrements de portes ou de fenêtres,...).

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les toitures doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (25° maximum ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse) et la couverture doit être en tuiles demi-rondes en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique sont autorisés en fonction de l'environnement existant.

Les toits terrasses sont autorisés sur toute ou partie des constructions à condition d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les percements de châssis ouvrants sont autorisés s'ils respectent les conditions suivantes : ils doivent être dans l'alignement des ouvertures des façades, encastrés. Ils ne doivent pas être disproportionnés par rapport au volume de la toiture et dessinés suivant des modèles de lucarne du pays.

Les conduits de cheminées doivent être intégrés au volume de construction sans saillie extérieure en façade ou pignon. Les souches seront positionnées au plus près des faîtages. La taille des cheminées doit être limitée dans le respect de l'architecture locale.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul doivent être constituées soit :

- par un mur bahut de 1m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, le tout d'une hauteur de 2m doublé ou non d'une haie d'essences locales
- par un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton ou en plastique, le tout d'une hauteur de 2m doublé ou non d'une haie d'essences locales
- par une clôture végétale plantée d'essences locales

Sont interdits les plaques de béton.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

En dehors de la marge recul définie à l'article précédent, les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2m.

Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle

Les clôtures en fonds de parcelles, limitrophes avec les zones Agricoles ou Naturelles, doivent être constituées par une haie vive composée de trois essences locales différentes. Cette haie pourra être doublée par un grillage

d'une hauteur maximum de 2m. Celui-ci doit permettre le passage de la petite faune.

L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit en limite d'emprise de voirie.

1AU – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

1AU - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Un coefficient d'imperméabilisation est imposé. Celui-ci correspond à la surface imperméable maximale autorisée sur la parcelle.

Le coefficient d'imperméabilisation est de :

- 60% maximum de la surface totale au sol

Celui-ci s'applique dans les conditions suivantes :

- il s'impose à tout projet de construction, qu'elle soit principale ou annexe, neuve ou extension
- il se calcule pour chaque parcelle ; en cas d'opérations d'ensemble, il s'applique à l'assiette de l'opération

1AU – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les haies et plantations existantes doivent être maintenues (sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire) ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, la plantation de haies monospécifiques est interdite ; les haies doivent être composées d'au moins 3 essences bocagères locales. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus... sont interdites.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de hautes tiges et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

En l'absence de données dans l'OAP de secteur, pour les opérations d'aménagement et ensemble d'habitations de plus de 5 lots : 30% (voirie comprise) de la surface totale de l'opération doivent être traités en espaces communs à tous les lots dont la moitié au moins doit être traitée en espaces d'agrément plantés communs.

Les surfaces à usage de stationnement doivent être traitées à l'aide de revêtement limitant l'imperméabilisation des sols.

Il doit être planté 1 arbre sur l'espace privatif par logement individuel ou groupé créé. Pour de logements collectifs ou intermédiaires, en R+1 ou plus, la règle devient : 1 arbre planté sur l'espace privatif par tranche de 3

logements collectifs créés, chaque tranche entamée donnant lieu à la plantation d'un arbre. Les essences plantées doivent être locales et peuvent être fruitières.

1AU – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment ou aménagement doit disposer d'un système de collecte et de gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans rejet au réseau collectif. En cas de sol défavorable partiellement ou totalement (et de rapport technique l'attestant), un rejet partiel ou total vers le réseau collectif des eaux pluviales sera autorisé.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

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

1AU - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

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

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1AU - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1AU – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Pour être constructible, une parcelle doit :

- avoir un accès de 4m minimum de large en tout point

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la

moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, 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.

7.1.3. Voies nouvelles

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

En cas de création, ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les voies publiques ou privées, nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit pour la circulation automobile, soit pour des liaisons douces.

A titre exceptionnel, les voies en impasse sont autorisées et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

1AU - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1AU – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Réseaux souples

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux souples 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 souples doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments alimentés en eau potable devront être raccordés** au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

1AU – 8.2 **Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

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 pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (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 refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

1AU – 8.3 **Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

CARACTÈRE DU SECTEUR 2AU

Le secteur 2AU correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble.

L'absence ou l'insuffisance de capacité des réseaux ne permettent pas d'envisager une urbanisation à court terme.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

2AU - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES

2AU – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

2AU – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2 ci-dessous.

Sont également interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur.

2AU - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITÉS ET CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2AU – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, **les ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions** ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics à condition :
 - que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur
 - d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti

2AU – 2.2 Types d'activités

Néant.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**2AU - ARTICLE 3 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****2AU – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

2AU – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**3.2.1. Voies et emprises publiques**

Non réglementé.

3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 4 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**2AU – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

Non réglementé.

2AU – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**2AU – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Non réglementé.

2AU – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Non réglementé.

2AU – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX**2AU - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****2AU – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

2AU – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**2AU – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

Non réglementé.

2AU – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Non réglementé.

2AU – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone agricole est dite « zone A ».

« A » : secteur couvrant des espaces agricoles inconstructibles, zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole

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

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière

La zone A compte les parties du territoire affectées strictement aux activités agricoles et forestières 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, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comprend les 3 secteurs indicés suivants :

- « **A** » : zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres comprenant des hameaux où sont autorisées, les extensions mesurées ; les réhabilitations, les changements de destinations et les annexes
- « **Ac** » : zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, concernée par les coupures d'urbanisation au titre de la Loi Littoral, dans lesquels la construction neuve est interdite
- « **Ae** » : secteur où existe une activité à vocation économique

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière

La zone A compte les parties du territoire affectées strictement aux activités agricoles et forestières 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, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

La zone A compte un secteur Ac : Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, concernée par les coupures d'urbanisation au titre de la Loi Littoral, dans lesquels la construction neuve est interdite.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		A	Ac
Habitation			
	Logement	C	C
	Hébergement	X	X
Commerces et activités de services			
	Commerce et Artisanat de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hébergement touristique	X	X
	Hébergement hôtelier	X	X
	Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C	C
Exploitation agricole et forestière			
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	C	C
	Exploitation forestière	O	C
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires			
	Bureau	X	X
	Entrepôt	X	X
	Industrie	X	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions			

RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR A**SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS****A - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES****A – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

Le changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières légalement édifiées à compter de la date d'approbation de la révision du PLU est interdit.

Les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite des plus hautes eaux reportée au plan de zonage ; cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

A – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

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

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole, l'abreuvement ou la lutte contre les incendies).

Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des zones humides et des continuités écologiques, est strictement interdite, notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements ou mises en eau des zones humides, sauf celles autorisées à l'article 2.

A - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITÉS ET CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles, ni porter atteinte aux paysages et à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

A – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions en zone A hors secteurs Ac

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, à condition d'une bonne insertion dans le site et sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des zones

humides et de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées soient compensées :

- Dans les espaces proches du rivage, les **nouvelles constructions et installations ainsi que leurs extensions**, ayant les **destinations ou sous-destination d'exploitation agricole** à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la **mise aux normes d'installations existantes** et de ne pas augmenter les effluents d'origine animale
 - et 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 inférieur 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.)
 - 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
 - et dans tous les cas qu'elles soient situées à 100 m minimum de la limite des zones U et AU
- Dans les espaces proches du rivage, le **changement de destination ou la réhabilitation d'un bâtiment agricole en habitation** nécessaire à l'exploitation agricole (logement de fonction agricole) aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient liés à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone A
 - qu'ils soient justifiés par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (élevage, installation de maraîchage) et de sa taille
 - que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation
 - qu'il soit édifié un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole
- En dehors des espaces proches du rivage, les **nouvelles constructions et installations ainsi que leurs extensions**, ayant les **destinations ou sous-destination d'exploitation agricole** à condition :
 - 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 inférieur 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.)

- 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
 - et dans tous les cas qu'elles soient situées à 100m minimum de la limite des zones U et AU
- **En dehors des espaces proches du rivage, le changement de destination, la réhabilitation et l'extension** de bâtiments existants pour **une activité de diversification d'une exploitation agricole** sous réserve que cette activité :
 - reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation
 - soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente de produits...)
 - soit situé à proximité de l'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
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
- **En dehors des espaces proches du rivage, les nouvelles constructions et installations d'habitation** lorsqu'elles sont **liées au siège d'une exploitation agricole** et si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) ainsi que **le changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation** nécessaire à l'exploitation agricole (logement de fonction agricole) aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone A
 - qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (élevage, installation de maraîchage) et de sa taille
 - en cas de nouvelles constructions, qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) proche pour favoriser son intégration ; en cas d'impossibilité qu'elles soient localisées dans un périmètre de 100m maximum d'un des bâtiments de l'exploitation
 - en cas de changement de destination, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation
 - qu'il soit édifié un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole ; toutefois un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activité) et du statut de l'exploitation agricole (société, groupement)
- **Les extensions des bâtiments d'habitation existants**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'extension doit être limitée conformément à l'article 3.1.1 suivant
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement est respectée

- une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
- La **rénovation et la réhabilitation** des bâtiments autorisés à condition que ceux-ci soient régulièrement édifiés
- Les **annexes et piscines des bâtiments d'habitation existants** sous réserve que l'intégration à l'environnement soit respectée et conformément à l'article 3.1.1 suivant
- Le **changement de destination** des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, 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 et leurs annexes sans création de nouveau logement en EPR
 - la destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement touristique de loisirs et leurs annexes hors EPR
 - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet
- Les **constructions et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures aux réseaux à la production d'énergie ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, ouvrages hydrauliques, 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 et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ; ou à condition d'être des aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune.

Ces constructions et installations doivent être de très faible emprise au sol et ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation.
- Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques
- Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique
- Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour les projets d'entretien, de réhabilitation, de restauration des milieux naturels et pour les projets de compensation liés à la destruction de zones humides.

A – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions en secteurs Ac

Sont admis les destinations et sous-destinations suivantes dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, à condition d'une bonne insertion dans le site et sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des zones humides et de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées soient compensées :

- **Les extensions mesurées des constructions et installations**, ayant les destinations ou sous-destination **d'exploitation agricole** à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la mise aux normes d'installations existantes et à condition de ne pas augmenter les effluents d'origine animale
 - et 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 inférieur 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.)
 - 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.
 - et dans tous les cas qu'elles soient situées à 100m minimum de la limite des zones U et AU
- **Le changement de destination ou la réhabilitation d'un bâtiment agricole en habitation** nécessaire à l'exploitation agricole (logement de fonction agricole) aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient liés à des bâtiments ou des installations d'exploitations agricoles existants dans la zone Ac
 - qu'ils soient justifiés par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (élevage, installation de maraîchage) et de sa taille
 - que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation
 - qu'il soit édifié un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole
- les **extensions des bâtiments d'habitation existants**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'extension doit être limitée conformément à l'article 3.1.1 suivant :
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire
 - l'intégration à l'environnement est respectée et le caractère de la coupure d'urbanisation n'est pas altéré
 - une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet

- La **rénovation et la réhabilitation** des bâtiments autorisés à condition que ceux-ci soient régulièrement édifiés
- Les **annexes et piscines des bâtiments d'habitation existants** sous réserve que l'intégration à l'environnement soit respectée et que le caractère de la coupure d'urbanisation ne soit pas altéré et l'extension doit être limitée conformément à l'article 3.1.1 suivant
- Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques
- Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique
- Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour les projets d'entretien, de réhabilitation, de restauration des milieux naturels et pour les projets de compensation liés à la destruction de zones humides

A – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou soumises au règlement sanitaire départemental (RSD), nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou pour les équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100m de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser
- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, quel que soit leur régime. En secteur Ac, cette extension doit être liée à une mise aux normes de l'installation concernée
- les exhaussements et affouillement dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées
- les constructions légères liées 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 :
 - 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.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**A - ARTICLE 3 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****A – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol****En zone A hors secteur Ac**

L'emprise au sol cumulée des extensions créées à partir de la date d'approbation de la révision du PLU, de la construction principale d'habitation existante est limitée à 50 m² maximum.

L'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation de la révision du PLU (extensions comprises) des bâtiments existants à destination d'habitation est limitée à 40 m² (à l'exclusion des piscines non couvertes).

En secteur Ac

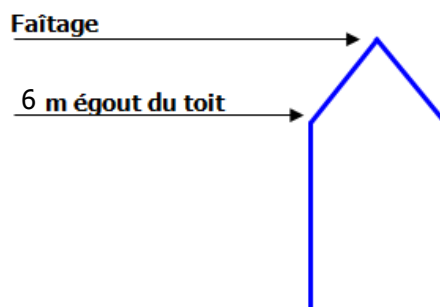
L'emprise au sol cumulée des extensions créées à partir de la date d'approbation de la révision du PLU, de la construction principale d'habitation existante est limitée un maximum de 30% de l'existant dans la limite de 50 m² maximum d'emprise au sol.

L'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation de la révision du PLU (extensions comprises) des bâtiments existants à destination d'habitation est limitée à 40 m² (à l'exclusion des piscines non couvertes). La position de l'annexe ne doit pas porter atteinte au caractère de coupure d'urbanisation de la zone et être accolée la construction principale.

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 d'habitation ne peut excéder : 6m à l'égout du toit ou 7m à l'acrotère. Le comble peut être aménageable sur 1 niveau maximum soit R+1+C. L'attique est interdit.

Cas d'une toiture à deux pentes

Une hauteur supplémentaire de 0.5m peut être acceptée afin de permettre à l'extension de l'habitation de se situer dans le prolongement de la construction existante à laquelle l'extension s'adosse.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50m à l'égout du toit. De plus, en espace proche du rivage et en secteur Ac, le faitage ne peut être à une hauteur supérieure à la construction principale.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**, ni aux bâtiments agricoles.

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- en présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur
- 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

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

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout nouveau bâtiment doit être implanté :

- hors agglomération le long des RD 61, 71 et 73 : 25m minimum par rapport à l'axe de la voie
- dans les autres cas, à minima dans le prolongement de la construction existantes ou en en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement de la voie

Le long des voies départementales, seuls les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental peuvent ne pas respecter le recul de 25 mètres. Toutefois, 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.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments et les annexes doivent être implantés :

- soit en limite séparative

- soit en retrait de 1.50m pour permettre un passage sur l'arrière
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3m de la limite séparative
- soit en continuité de la construction existante sans réduire le recul s'il est inférieur à 3m

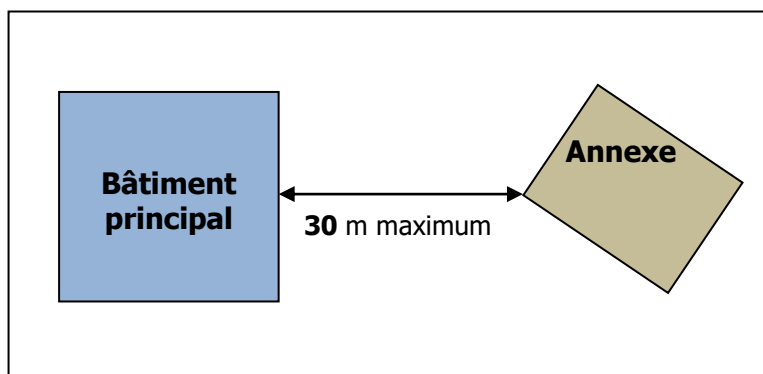
3.2.3. Limites de fond de parcelle

Les bâtiments et les annexes doivent être implantés :

- soit en limite avec une hauteur maximale totale à l'adossement à 3.20m
- soit en retrait de 1.50m pour permettre un passage sur l'arrière
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3m de la limite
- soit en continuité de la construction existante sans réduire le recul s'il est inférieur à 3m

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

En zone A en dehors des espaces proches du rivage, la distance entre le bâtiment principal et le point le plus proche de l'annexe ne doit pas excéder 30m (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.



En zone A dans les espaces proches du rivage et en zone Ac, les annexes aux constructions existantes et les piscines doivent être accolées à la construction principale.

En dehors des espaces proches du rivage, 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 dans un périmètre de 100m maximum des bâtiments de l'exploitation.

3.2.5. 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 et constructions à destination d'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
- 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
- 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 ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie ...) ou d'accessibilité PMR

A - ARTICLE 4 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il en est de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent, et avec l'environnement bâti.

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition qu'ils soient harmonieusement placés sur la toiture si cette dernière est visible depuis le domaine public.

4.1.1. Façades non agricoles

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée. Les matériaux et les teintes des menuiseries extérieures seront en harmonie avec les constructions environnantes.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration/ réhabilitation (utilisation de matériaux de forme, tenue et de couleur identiques aux matériaux noble d'origine pour les toitures, les dessins de façades comme les encadrements de portes ou de fenêtres,...).

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale.

4.1.2. Toitures non agricoles

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les toitures doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (25° maximum ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse) et la couverture doit être en tuiles demi-rondes en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique sont autorisés en fonction de l'environnement existant.

Les toits terrasses sont autorisés sur toute ou partie des constructions à condition d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les percements de châssis ouvrants sont autorisés s'ils respectent les conditions suivantes : ils doivent être dans l'alignement des ouvertures des façades, encastrés. Ils ne doivent pas être disproportionnés par rapport au volume de la toiture et dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.

Les conduits de cheminées doivent être intégrés au volume de construction sans saillie extérieure en façade ou pignon. Les souches seront positionnées au plus près des faîtages. La taille des cheminées doit être limitée dans le respect de l'architecture locale.

4.1.3. Clôtures non agricoles

Cet article s'applique aux clôtures dites non agricoles c'est à dire édifiées en dehors d'activités agricoles.

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul doivent être constituées soit :

- par un mur bahut de 1m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, le tout d'une hauteur de 2m doublé ou non d'une haie d'essences locales
- par un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton ou en plastique, le tout d'une hauteur de 2m doublé ou non d'une haie d'essences locales
- par une clôture végétale plantée d'essences locales.

Sont interdits les plaques de béton.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

En dehors de la marge recul définie à l'article précédent, les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2m.

Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle

Les clôtures en fonds de parcelles, limitrophes avec les zones Agricoles ou Naturelles, doivent être constituées par une haie vive composée de trois essences locales différentes. Cette haie pourra être doublée par un grillage d'une hauteur maximum de 2m. Celui-ci doit permettre le passage de la petite faune.

L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit en limite d'emprise de voirie.

4.1.4 Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales.

A – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

A – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Un coefficient d'imperméabilisation est imposé pour les parcelles à vocation non agricoles. Celui-ci correspond à la surface imperméable maximale autorisée sur la parcelle.

Le coefficient d'imperméabilisation :

- est de 40% maximum de la surface totale au sol pour les lieux dits de la Papinière, La Vinette/La Favrie, La Padiolière, La Turoillerie, Praude, Pé Gobin, La Barre, Chantepie/La Bromière, La Mussauderie, Grandchamp, Le Chiron, La Raingeardièrre
- ne s'applique pas aux exploitations agricoles
- n'est pas réglementé pour les autres lieux dits

Celui-ci s'applique dans les conditions suivantes :

- il s'impose à tout projet de construction, qu'elle soit principale ou annexe, neuve ou extension
- il se calcule pour chaque parcelle ; en cas d'opérations couvrant plusieurs parcelles, il s'applique à l'assiette de l'opération

A – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les haies et plantations existantes doivent être maintenues (sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire) ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, la plantation de haies monospécifiques est interdite ; les haies doivent être composées d'au moins 3 essences bocagères locales. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus... sont interdites.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de hautes tiges et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

A – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment ou aménagement doit disposer d'un système de collecte et de gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans rejet au réseau collectif. En cas de sol défavorable partiellement ou totalement (et de rapport technique l'attestant), un rejet partiel ou total vers le réseau collectif des eaux pluviales sera autorisé.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

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

A - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

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

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX**A - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****A – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****7.1.1. Desserte**

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Pour être constructible, une parcelle doit avoir un accès de 4m minimum de large en tout point.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, 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.

Hors agglomération, toute création d'accès sur les RD 61, 71 et 73 est soumise à l'avis du gestionnaire de voirie.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, 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.

7.1.3. Voies nouvelles

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

En cas de création, ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les voies publiques ou privées, nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit pour la circulation automobile, soit pour des liaisons douces.

A titre exceptionnel, les voies en impasse sont autorisées et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

A - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments et la réhabilitation de bâtiments existants, raccordés au réseau d'eau potable ou alimentés par puits, ne seront autorisés que si ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

A – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

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 ruissèlement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (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 refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

A – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AE

La zone « **Ae** » est un secteur comprenant une activité à vocation économique.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		Ae
Habitation		
	Logement	C
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	C
	Entrepôt	C
	Industrie	C
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR AE**SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS****AE - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES****Ae – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Dans l'ensemble de la zone Ae, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

Ae – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

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

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

AE - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITÉS ET CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Ae – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admis les destinations suivantes dès lors que la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permette :

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes édifiées régulièrement à usage d'industrie, d'entrepôt ou de bureau, à condition d'être nécessaire à l'activité existante et dans la limite d'une augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol cumulée sur l'ensemble du secteur Ae par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU
- **le changement de destination et la réhabilitation** de bâtiments existants à condition d'être lié à l'activité en place ou une activité de diversification dès lors que celle-ci reste minoritaire par rapport à l'activité en place
- les annexes aux constructions existantes dès lors qu'elles soient liées à la destination autorisée
- les **constructions et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures aux réseaux à la production d'énergie ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, ouvrages

hydrauliques, 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 et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ; ou à condition d'être des aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune.

Ces constructions et installations doivent être de très faible emprise au sol et ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation.

Ae – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension liées à l'activité en place

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

AE - ARTICLE 3 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ae – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des extensions des bâtiments existants est de 30% maximum de l'unité foncière de la zone par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.

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 extensions est au maximum la hauteur de la construction existante la plus haute.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**, ni aux bâtiments agricoles.

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants:

- en présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur
- 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

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

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout nouveau bâtiment doit être implanté :

- hors agglomération le long des RD 61, 71 et 73 : 25m minimum par rapport à l'axe de la voie
- dans les autres cas, à minima dans le prolongement de la construction existantes ou en en recul de 5m minimum par rapport aux voies

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments et les annexes doivent être implantés :

- soit en limite séparative
- soit en retrait de 1.50m pour permettre un passage sur l'arrière
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3m de la limite séparative
- soit en continuité de la construction existante sans réduire le recul s'il est inférieur à 3m

3.2.3. Limites de fond de parcelle

Les bâtiments et les annexes doivent être implantés :

- soit en limite avec une hauteur maximale totale à l'adossement à 3.20m
- soit en retrait de 1.50m pour permettre un passage sur l'arrière
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3m de la limite
- soit en continuité de la construction existante sans réduire le recul s'il est inférieur à 3m

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 et constructions à destination d'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
- 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
- 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 ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie ...) ou d'accessibilité PMR

AE - ARTICLE 4 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**Ae – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il en est de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent, et avec l'environnement bâti.

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.1. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée. Les matériaux et les teintes des menuiseries extérieures seront en harmonie avec les constructions environnantes.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration/ réhabilitation (utilisation de matériaux de forme, tenue et de couleur identiques aux matériaux noble d'origine pour les toitures, les dessins de façades comme les encadrements de portes ou de fenêtres,...).

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale.

4.1.2. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les toitures des extensions doivent en harmonie les constructions sur lesquelles elles s'adossent.

Les toits terrasses sont autorisés sur toute ou partie des constructions à condition d'une bonne insertion dans l'environnement.

4.1.3. Clôtures

Cet article s'applique aux clôtures dites non agricoles c'est à dire édifiées en dehors d'activités agricoles.

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul doivent être constituées soit :

- par un mur bahut de 1m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, le tout d'une hauteur de 2m doublé ou non d'une haie d'essences locales
- par un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton ou en plastique, le tout d'une hauteur de 2m doublé ou non d'une haie d'essences locales
- par une clôture végétale plantée d'essences locales

Sont interdits les plaques de béton.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

En dehors de la marge recul définie à l'article précédent, les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2m.

Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle

Les clôtures en fonds de parcelles, limitrophes avec les zones Agricoles ou Naturelles, doivent être constituées par une haie vive composée de trois essences locales différentes. Cette haie pourra être doublée par un grillage d'une hauteur maximum de 2m. Celui-ci doit permettre le passage de la petite faune.

L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit en limite d'emprise de voirie.

4.1.4 Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales.

Ae – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

AE - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Ae – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Non réglementé.

Ae – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les haies et plantations existantes doivent être maintenues (sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire) ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, la plantation de haies monospécifiques est interdite ; les haies doivent être composées d'au moins 3 essences bocagères locales. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus... sont interdites.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de hautes tiges et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Ae – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment ou aménagement doit disposer d'un système de collecte et de gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans rejet au réseau collectif. En cas de sol défavorable partiellement ou totalement (et de rapport technique l'attestant), un rejet partiel ou total vers le réseau collectif des eaux pluviales sera autorisé.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

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

AE - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

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

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX**AE - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****Ae – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****7.1.1. Desserte**

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Pour être constructible, une parcelle doit :

- avoir un accès de 4m minimum de large en tout point

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, 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.

Hors agglomération, toute création d'accès sur les RD 61, 71 et 73 est soumise à l'avis du gestionnaire de voirie.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, 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.

7.1.3. Voies nouvelles

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

En cas de création, ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les voies publiques ou privées, nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit pour la circulation automobile, soit pour des liaisons douces.

A titre exceptionnel, les voies en impasse sont autorisées et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

AE - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**Ae – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments et la réhabilitation de bâtiments existants, raccordés au réseau d'eau potable ou alimentés par puits, ne seront autorisés que si ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Ae – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

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 pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (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 refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Ae – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ».

Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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 se caractérise par la présence :

- de terrains exploités ou non par l'agriculture
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière

Elle comprend les 3 secteurs indicés suivants :

- Secteur N : zone naturelle destinée à la protection des secteurs sensibles et de richesse environnementale et paysagère. Elle comprend les zones humides, les bois significatifs à protéger au titre de la loi Littoral et la coupure d'urbanisation située entre le bourg et la zone d'activités économiques.
- Secteur Nr : zone naturelle stricte destinée à la protection des secteurs sensibles et de richesse environnementale et paysagère des abords du lac de Grand-Lieu (réservoir de biodiversité) et qui comprend les zones humides, le site classé, les espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (L 121-23), les milieux d'intérêt communautaire au titre du réseau Natura 2000, ainsi que les zones inondables.
- Secteur NI : secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement ou utilisation.
- Secteur Nx : secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant comme destination, les stations d'épuration ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement ou utilisation.

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS N

CARACTÈRE DU SECTEUR N

Le secteur **N** est un secteur naturel destiné à la protection des secteurs sensibles et de richesse environnementale et paysagère. Il comprend les zones humides, les bois significatifs à protéger au titre de la loi Littoral et la coupure d'urbanisation située entre le bourg et la zone d'activités économiques.

Il comprend un secteur naturel strict **Nr** destiné à la protection des secteurs sensibles et de richesse environnementale et paysagère des abords du lac de Grand-Lieu et qui comprend les zones humides, le site classé, les espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (L 121-23), les milieux d'intérêt communautaire au titre du réseau Natura 2000, ainsi que les zones inondables.

Il comprend un secteur **NI** destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement ou utilisation.

Il comprend un secteur **Nx** destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant pour destination, les stations d'épuration ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement ou utilisation.

Toute modification de l'aspect du site classé est soumise à autorisation spéciale (article L341-10 du Code de l'Environnement).

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites. Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		N / Nr / NI / Nx
Habitation		
	Logement	C
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	C
	Exploitation forestière	C
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR N**SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS****N - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES****N – 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 2.1 ci-dessous.

Le changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières légalement édifiées à compter de la date d'approbation de la révision du PLU est interdit.

Les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite des plus hautes eaux reportée au plan de zonage ; cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

N – 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 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole, l'abreuvement ou la lutte contre les incendies).

Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre biologique des espaces remarquables du littoral, des habitats Natura 2000, des zones humides et des continuités écologiques, est strictement interdite, notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements ou mises en eau des zones humides, sauf celles autorisées à l'article 2.

De plus en secteur Nr inondable (limite des plus hautes eaux), sont interdits :

- les remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas indispensables à la réalisation d'infrastructure publique
- les constructions et les installations qui par leurs dimensions, leur configuration ou leur implantation seraient susceptibles de perturber l'écoulement des eaux, l'expansion des crues ou de provoquer une aggravation du risque inondable

N - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITÉS ET CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances réglementaires.

N – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admis **dans le seul secteur N** :

- L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, la reconstruction après sinistre des bâtiments d'habitation existants, à condition que ceux-ci soient régulièrement édifiés, sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire
- Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, ouvrages hydrauliques, 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 et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.)

Et aux conditions suivantes :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'environnement agricole immédiat
- et/ou qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons techniques

Ces constructions et installations doivent être de très faible emprise au sol et ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation.

- Les cheminements doux et sécuritaires ainsi que le mobilier léger et démontable servant à l'orientation ou l'accueil du public
- Les affouillements ou exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone
- Les affouillements et les exhaussements du sol réalisés en zones humides à condition que ceux-ci :
 - soient liés et nécessaires aux activités agricoles et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter ou réduire l'atteinte aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées à ces milieux soient compensées
 - soient liés à la sécurité des personnes
 - soient liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides
 - soient liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, et que le maître d'ouvrage démontre qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter ou réduire l'atteinte à ces milieux,

et que les atteintes résiduelles portées à ces milieux soient compensées

- Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques
- Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique

Sont admis **dans le seul secteur NI** :

- Les constructions et installations et leur extension nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition qu'ils soient liés aux équipements sportifs et de loisirs existants dans le secteur et à condition que ce soit des installations et aménagements légers conformes à l'article R121-5 du code l'urbanisme.

Et aux conditions suivantes :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'environnement agricole immédiat
- qu'ils ne pas portent atteinte à la qualité des sites et des paysages
- et/ou qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons techniques
- Les cheminements doux et sécuritaires ainsi que le mobilier léger et démontable servant à l'orientation ou l'accueil du public.
- Les affouillements ou exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.
- Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique.

Sont admis **dans le seul secteur Nr** :

- L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, la reconstruction après sinistre des bâtiments d'habitation existants, à condition que ceux-ci soient régulièrement édifiés, sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire.
- Seuls peuvent être implantés dans les espaces remarquables du littoral, les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers

destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ; ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ; ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; ces réfections et extensions doivent être conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- à l'exclusion de toute forme d'hébergement, à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et à condition que ces aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 50 mètres carrés ;
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
 - A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 mètres carrés.
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

- Les affouillements et les exhaussements du sol réalisés en zones humides à condition que ceux-ci :
 - Soient liés et nécessaires aux activités agricoles et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter ou réduire l'atteinte aux espaces remarquables du littoral, aux habitats Natura 2000 et aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées à ces milieux soient compensées ;
 - Soient liés à la sécurité des personnes ;
 - Soient liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des espaces remarquables du littoral, des habitats Natura 2000 et des zones humides ;
 - Soient liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, et que le maître d'ouvrage démontre qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter ou réduire l'atteinte à ces milieux, et que les atteintes résiduelles portées à ces milieux soient compensées.
- Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.
- Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique.
- De plus en secteur Nr inondable, sont autorisés toutes les destinations et sous destinations précédentes à condition de tenir compte du caractère inondable des lieux.

Sont admis **dans le seul secteur Nx** :

- Les constructions et installations et leur extension nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels de station d'épuration
Et aux conditions suivantes :
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'environnement agricole immédiat
 - qu'ils ne portent atteinte à la qualité des sites et des paysages
 - et/ou qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons techniques
- Les cheminements doux et sécuritaires ainsi que le mobilier léger et démontable servant à l'orientation ou l'accueil du public.
- Les affouillements ou exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

- Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique.

N – 2.2 Types d'activités

Sont admis les types d'activités suivants :

- les parcs de contention agricoles à condition d'être intégrés au paysage et d'être réversibles (non bitumé)
- les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune

Dans le seul secteur Nr, sont admis les types d'activités suivants :

- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou pour les équipements d'intérêt collectif quel que soit leur régime, à la stricte condition d'être liées à une mise aux normes de l'installation existante.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**N - ARTICLE 3 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****N – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

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

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout nouveau bâtiment doit être implanté :

- hors agglomération le long des RD 61, 71 et 73 : 25m minimum par rapport à l'axe de la voie
- dans les autres cas, à minima dans le prolongement de la construction existantes ou en en recul de 5m minimum par rapport aux voies

Le long des voies départementales, seuls les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental peuvent ne pas respecter le recul de 25 mètres. Toutefois, 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.

3.2.2. Limites séparatives

Sans objet.

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 dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'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
- 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

- 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 ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie ...) ou d'accessibilité PMR

N - ARTICLE 4 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

La toiture des abris pour animaux doit être de couleur sombre et mat.

En secteur Nr inondable, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

N - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET

N – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Non règlementé.

N – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les haies et plantations existantes doivent être maintenues (sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire) ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, la plantation de haies monospécifiques est interdite ; les haies doivent être composées d'au moins 3 essences bocagères locales. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus... sont interdites.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de hautes tiges et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

N – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non règlementé.

N - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Non règlementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

N - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non règlementé.

N - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non règlementé.

TITRE VII. ANNEXES

CHAPITRE 1. Liste des espèces invasives du Département

Liste des espèces invasives

(Sources : CBN Brest, Val'hor, 2017, GT IBMA)

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

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Ailante	Milieus perturbés (friches, terrains vagues, bords de routes, voies ferrées...)
	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lam.	Armoise des Frères Verlot	Habitats relativement humides, riches en matière organique et nutriments habitats perturbés (friches, terrains vagues, bords de routes, voies ferrées...) habitats rivulaires
	<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse-filicule	Eaux chaudes, non calcaires et riches en matière organique, milieux stagnants ou à faible courant (étangs, mares, chenaux, bras de décharge, fossés de drainage ou d'irrigation)
	<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs, Bident feuillé	Terrains humides (berges des rivières, vasières, fossés, plages en été, étangs) et autres habitats alluviaux ouverts
	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la pampa	Zones humides, terrains sableux, pelouses, falaises, zones forestières et arbustives, milieux perturbés (digues, bord de voies ferrées, friches)
	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne.	Crassule de Helms	Etendues d'eau
	<i>Egeria densa</i> Planch.	Egérie dense	Eaux douces stagnantes
	<i>Elodea canadensis</i> Michx.	Elodée du Canada	Eaux calmes ou stagnantes
	<i>Erythranthe guttata</i> (Fisch. ex DC.) G.L.Nesom	Mimule tachetée	Zone humide ou marécageuse, fossés, prairies humides, long de lacs et de cours d'eau limpides
	<i>Gymnocoronis spilanthoides</i> (D. Don ex Hook. & Arn.) DC.	<i>Gymnocoronis spilanthoides</i> (D. Don ex Hook. & Arn.) DC.	Eaux douces et marais
	<i>Hygrophila polysperma</i> (Roxb.) T.Anderson	Hygrophile indienne	Zones marécageuses ou inondées, lacs et eaux à faible courant
	<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f.	Basalmine de Balfour	Bords des eaux
	<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Basalmine du Cap	Bords des eaux
	<i>Lemna minuta</i> Kunth.	Lentille d'eau	Etangs et marais en eau douce, calme et doux et habitats stagnants d'eau douce comme les zones humides

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Lagurus ovatus L.	Queue de Lièvre	Milieux littoraux (dunes), friches, décombres, bords de routes
	Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse gratiole	Eaux chaudes, non calcaires et riches en matière organique. Milieux stagnants ou à faible courant (étangs, mares, chenaux, bras de décharge, fossés de drainage ou d'irrigation)
	Lobularia maritima	Alysson blanc	Friches, décombres, bords de routes, pelouses sableuses
	Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis	Fossés d'irrigation, berges des rivières et des canaux, bordures de rizières
	Phytolacca americana L.	Phytolaque d'Amérique	Tous types de sols, milieux bien alimentés en eau. milieux perturbés (coupes, tailles, incendies...) sites pollués
	Prunus serotina Ehrh.	Cerisier tardif	Sols acides, frais et bien drainés sols sableux (ou à substrat fin)
	Pterocarya fraxinifolia (Poirot) Spach	Noyer du Caucasse	Bords des eaux
	Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	Bords de cours d'eau
	Reynoutria sachalinensis (F. Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline	Bords de cours d'eau, milieux perturbés (talus, bord de route...), forêts alluviales (peupleraies...)
	Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtková	Renouée de Bohême	Bords de cours d'eau, marais salants
	Robinia pseudacacia	Robinier faux-acacia, robinier ou Faux Acacia	Forêts, friches, décombres, bords de routes
	Sagittaria latifolia wild.	Sagittaire à larges feuilles, flèche du japon, patate d'eau	Bords des eaux
	Salpichroa organifolia (Lam.) Baill.	Muguet des pampas	Sols sableux, en contexte urbain, sur des terrains négligés
	Sennecio inaequidens DC.	Séneçon du Cap	Zones rudérales, affleurements rocheux, dunes de sable
	Solidago gigantea Aiton.	Solidage géant	Remblais, bords de route et de voies ferrées, friches... milieux humides voire parfois aquatiques
	Spartina alternifolia Loisel.	Spartine à feuilles alternes	Milieux littoraux
	Spartina anglica C.E.Hubb.	Spartine anglaise	Milieux littoraux
	Spartina x townsendii H.Grooves & J.Grooves.	Spartine de Townsend	Milieux littoraux

	Nom scientifique Symphyotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom	Nom vernaculaire Aster à feuilles lancéolées	Habitat Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales
	Nom scientifique Symphyotrichum x salignum (Willd.) G.L.Nesom	Nom vernaculaire Aster à feuilles de saule	Habitat Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales
	Nom scientifique Symphyotrichum x squamatum (Spreng.) G.L.Nesom	Nom vernaculaire Aster écailléux	Habitat Friches humides, bords de rizières et lagunes

Plantes réglementées (interdiction d'introduction et d'utilisation) - Règlement européen n°1143/2014

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

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Lagarosiphon major /	Élodée à feuilles alternes	Aquatique
	Ludwigia grandiflora	Ludwigie à grandes fleurs	Milieus aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	Ludwigia peploides	Jussie rampante	Milieus aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	Lysichiton americanus	Faux-arum	Tourbières, marécages, forêts riveraines, bords de cours d'eau
	Microstegium vimineum	Microstegium vimineum	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	Myriophyllum aquaticum	Myriophylle du Brésil	Aquatique
	Myriophyllum heterophyllum	Myriophylle hétérophylle	Aquatique
	Parthenium hysterophorus	Fausse camomille	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains
	Persicaria perfoliata	Renouée perfoliée	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	Pueraria montana	Kudzu	Tous types de sol

Loi Santé n°2016/41 :

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

Liste de plantes soumises à recommandations

Liste de plantes soumises à recommandations = Ces plantes ne sont envahissantes que dans certains milieux, où elles peuvent avoir des impacts négatifs. Elles présentent cependant des aspects positifs importants pour les utilisateurs. Elles sont évaluées selon un protocole multicritères pour définir dans quelles conditions précises elles sont utilisables. Des restrictions partielles d'utilisation sont définies

	Noms scientifique et vernaculaire	Impacts négatifs	Recommandation d'utilisation
	Acacia dealbata Mimosa d'hiver	Acacia dealbata émet des substances allélopathiques inhibant la germination des graines d'autres espèces présentes dans les milieux envahis. Le pollen de l'Acacia peut être à l'origine d'allergies.	Favoriser l'utilisation ou la prescription d'Acacia dealbata et de ses cultivars greffés sur des porte-greffes non drageonnants. La recommandation s'applique au marché des arbres d'ornement.
	Acer negundo L. Érable negundo	La présence de l'espèce sous forme de populations importantes entraîne des modifications des communautés végétales présentes. L'espèce capte plus de lumière que le Saule au détriment des plantes indigènes qui se trouve au-dessous.	Favoriser l'utilisation de cultivars mâles. Ne pas utiliser ou prescrire à proximité (plusieurs centaines de mètres) de milieux humides ou de voies d'eau.
	Amorpha fruticosa L. Faux-indigo	Le long des cours d'eau, la Faux-indigo peut impacter négativement la biodiversité et les écosystèmes. L'arbuste présente également des propriétés allélopathiques.	Ne pas planter à proximité de voies d'eau, de milieux dunaires ou d'espaces naturels sensibles ou protégés.
	Arundo donax L. Canne de Provence	Arundo donax forme des populations denses très compétitives, notamment vis-à-vis des saules et des peupliers. Le long des berges de cours d'eau, sa présence peut perturber les milieux aquatiques. Arundo donax est particulièrement inflammable.	Ne pas planter en zones inondables et à proximité de voies d'eau. Dans les milieux de plantation, utiliser des barrières physiques permettant de circonscrire le développement de la plante. Lors de travaux du sol, s'assurer de l'absence de fragments de la plante.
	Buddleja davidii Franch. Buddléia de David, Arbre aux papillons	Le buddléia est une espèce compétitive pour la colonisation de nouveaux milieux : sa présence peut s'avérer problématique dans certaines situations telles qu'aux abords des voies ferrées. Buddleja davidii pourrait affecter la trajectoire d'évolution de certains écosystèmes.	Favoriser la production de cultivars et d'hybrides stériles ou à moindre production de graines. Ne pas utiliser ou prescrire dans des milieux non entretenus, à proximité de zones naturelles vulnérables à l'envahissement et d'axes de transport. Couper les inflorescences fanées.
	Carpobrotus acinaciformis (L.) L.Bolus Griffe de sorcière (2)	Formation de tapis denses qui concurrencent directement la flore indigène, dont certaines espèces endémiques, et diminuent l'abondance de l'entomofaune. Diminution du pH des sols qui affecte la fertilité des sols.	Ne pas utiliser, prescrire ou vendre dans les milieux insulaires et à moins de 20 km du littoral
	Carpobrotus edulis (L.) N.E.Br Griffe de sorcière (1)		
	Laurus nobilis L. Laurier sauce	Tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou semi-naturelles et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée.	Ne pas implanter en milieu naturel, ne pas exporter à l'étranger. Invasif également en milieu fortement anthropisé.

	Noms scientifique et vernaculaire	Impacts négatifs	Recommandation d'utilisation
	Phyla nodiflora var. canescens (L.) Greene Phyla	Il entre en compétition avec les autres espèces des prairies humides et peut assez fortement modifier le cortège spécifique du milieu. L'espèce n'étant pas consommée par le bétail, elle diminue la valeur fourragère et pastorale des prairies colonisées (Fried, 2012).	Plantation à proscrire dans toutes les zones à proximité des pâturages sur prairies inondables en sol salé. Plantation à éviter dans toutes les zones inondables (cours d'eau et leurs abords) qui pourraient communiquer avec des prairies salées inondables.
	Prunus laurocerasus L. Laurier-cerise	Il peut localement envahir les sous-bois réduisant la lumière pour la végétation présente au sol, réduisant la diversité spécifique du milieu. Il émet également des substances allélopathiques. L'ensemble de la plante contient des substances toxiques, à l'exception de la pulpe du fruit.	Ne pas utiliser ou prescrire à proximité des milieux où l'espèce est susceptible de se propager (forêt acidophiles).
	Rhododendron ponticum L. Rhododendron pontique	Les populations denses excluent toute autre présence de végétaux, dont dans de rares situations des espèces endémiques. Le fonctionnement des écosystèmes peut également être perturbé. Il est également un hôte du champignon Phytophthora ramorum.	Ne pas utiliser ou prescrire R. ponticum à proximité (une centaine de mètres) des habitats vulnérables (forêts sur sols acides) où il pourrait devenir envahissant. Cette restriction d'utilisation s'applique en Bretagne ainsi que Manche et Calvados
	Rhus typhina L. Sumac de Virginie	En formant des populations importantes, il réduit la luminosité au sol pour les espèces qui s'y trouvent. Il émet également des substances allélopathiques. Il modifie le pH des sols et en tant qu'espèce précoce des successions influe sur la trajectoire d'évolution des écosystèmes.	Favoriser l'utilisation et la prescription de cultivars moins drageonnants. Ne pas utiliser ou prescrire à proximité des milieux d'intérêt (hêtraies acidophiles). Favoriser l'utilisation de barrières physiques limitant les possibilités de drageonnement.
	Rosa rugosa Thunb. Rosier rugueux	Le développement de populations denses se fait au détriment d'autres espèces, les milieux côtiers pouvant abriter une flore spécifique. L'arrivée de Rosa rugosa dans un milieu ouvert modifie la trajectoire d'évolution de l'écosystème vers des structures végétales arbustives et arborées.	Ne pas utiliser ou prescrire Rosa rugosa à moins de 10 km du littoral des départements suivants : Nord, Pas-de-Calais, Seine-Maritime, Calvados et Manche.
	Symphyotrichum laeve (L.) A. Löve & D. Löve Aster lisse	Ils peuvent former des populations denses excluant la flore présente. La capacité d'intrusion dans des milieux naturels bien établis est plus difficile et fonction des espèces d'Asters.	Favoriser des cultivars et des variétés non drageonnants. Ne pas planter dans un jardin en zone alluviale ou à proximité d'un cours d'eau.
	Symphyotrichum novibelgii (L.) G.L. Nesom Aster de la Nouvelle-Belgique		

Liste des espèces autochtones

Sources : analyse terrain Bureau d'études X. Hardy- 2012, CCTP Restauration de la ripisylve sur le bassin versant "Hâvre, Grée et affluents de la Loire en Pays d'Ancenis

RIVES DE LOIRE ET TERRAINS HUMIDES

Arbres de haut jet : Aulne, Saule blanc, Saule roux, Peuplier Noir, Tremble, Frêne commun, Frêne oxyphylle, Chêne pédonculé, Alisier torminal, Merisier, Orme champêtre.

Cépées / arbuste : Saule marsault, Saule cendré, Saule osier, Noisetier, Grosseillier à grappes, Néflier commun, Nerprun purgatif.

LE BOCAGE

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

Cépées : Prunellier, Noisetier, Charme.

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

Pour le choix des espèces, il conviendra de privilégier des essences locales (graines ou boutures originaires du Massif Armoricaïn et/ou du Massif Sud Parisien).

CHAPITRE 2. Carte d'application des règles d'urbanisme du schéma routier du Département

RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL

Prescriptions d'urbanisme sur les routes départementales

Service aménagement:
Pays de Retz



Catégorie		Marges de recul (en distance à l'axe de la voie)	Création d'accès
	RP1	Bâtiments sensibles au bruit: 100 m Autres bâtiments 35 m	Interdite
	RP2+RDL1	35 m	Interdite
	RDL2	25 m	Autorisée sous réserve de sécurité

RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL

Evolution des prescriptions d'urbanisme sur les routes départementales

Service aménagement: Pays
de Retz

