

COMMUNE DE SAINT-DOLAY

Département du Morbihan

Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

Version Approbation

Modification n°1 – Approbation en date du 30 avril 2025

	Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du :	Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du :
Révision n°1 Modification n°1	28/03/2019	28/11/2019 30/04/2025

SOMMAIRE

TITRE I.	Dispositions générales	3
CHAPITRE 1.	PRESENTATION GENERALE DU REGLEMENT	4
CHAPITRE 2.	LEXIQUE	9
CHAPITRE 3.	DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	15
CHAPITRE 4.	PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	17
CHAPITRE 5.	RAPPEL DE PROCEDURES RELATIVES A CERTAINS TRAVAUX	18
TITRE II.	les règles communes APPLICABLES sur le territoire	22
CHAPITRE 1.	LIMITATION DE CERTAINS USAGES DES SOLS ET DE CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS EXPOSES A DES RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS	23
CHAPITRE 2.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : REGLES GENERALES A L'ECHELLE COMMUNALE	26
CHAPITRE 3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	30
CHAPITRE 4.	OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS	33
CHAPITRE 5.	CONDITIONS D'EQUIPEMENTS ET RESEAUX	35
CHAPITRE 6.	EMPLACEMENTS RESERVES	38
TITRE III.	Règles relatives aux différents secteurs en fonction de leur destination principale et du type d'occupation des sols	39
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT (SECTEURS UA, UB, 1AUA, 1AUZ, 2AU)	40
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF (SECTEUR U ^{co})	48
CHAPITRE 3.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES (SECTEURS UI, 1AUI)	51
CHAPITRE 4.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AGRICOLES (SECTEURS A, AB, AH, AI, AM, AN ET AT)	56
CHAPITRE 5.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A DOMINANTE NATURELLE (SECTEURS N, NA, NF, NP, NS, N ^{co} 1, N ^{co} 2, N ^{co} 3)	66
TITRE IV.	ANNEXES	73

TITRE I.

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1. PRESENTATION GENERALE DU REGLEMENT

1.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

1.2. CONTENU DU REGLEMENT

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

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

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

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

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

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

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

Les Zones Urbaines (U)

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

Les Zones à Urbaniser (AU)

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

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

Les Zones Agricoles (A)

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

Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison,
1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique,
2° soit de l'existence d'une exploitation forestière,
3° soit de leur caractère d'espaces naturels,
4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
5° soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

b) La définition des zones en cohérence avec le PADD de Saint-Dolay

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

Le règlement délimite ainsi :

1. **les zones urbaines ou à urbaniser à dominante d'habitat**, offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :
 - les zones urbaines à dominante d'habitat, différenciées par leurs formes urbaines, avec une mixité des fonctions : **Ua, Ub**
 - les zones à urbaniser à dominante d'habitat : **1AUa, 1AUz, 2AU**
2. **les zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'activités économiques**, devant répondre aux orientations relatives au renforcement du potentiel économique, à travers :
 - les zones urbaines à vocation d'activités : **Ui**
 - les zones à urbaniser en extension de la zone d'activités existante : **1AUi**
3. **les zones urbaines ou à urbaniser destinées à des équipements d'intérêt collectif**, permettant de conforter le niveau d'équipements et de services de l'agglomération, à travers :
 - les zones urbaines d'équipements existants : **Uf**
4. **la zone agricole destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs zones** au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :
 - les secteurs, d'intérêt agronomique et agricole fort à long terme, devant être maintenus durablement en espace de valorisation pour l'agriculture, sont classés en **secteurs A**.
 - les secteurs agricoles proches de l'agglomération ou de villages, pour lesquels l'accueil de bâtiments d'exploitation agricole s'avère incompatible avec la proximité du bourg ou de certains villages et représenterait un risque de gêne sur la perception du paysage sur ces façades du bourg, sont classés en secteur **Ab**.
 - les secteurs agricoles présentant des enjeux environnementaux et/ou paysagers, sont classés en secteur **An**.
 - Ces secteurs peuvent englober des constructions existantes, dont des constructions à usage d'habitation qui ne sont pas forcément liées et nécessaires à l'exploitation agricole, pour lesquelles le règlement de ces zones peut définir des possibilités d'évolution.

- La zone agricole comprend également des zones à vocation spécifique non liés à l'exploitation agricole :
 - les secteurs agricoles où sont admis les nouvelles constructions à vocation d'habitat, sont classés en secteur **Ah**.
 - les secteurs agricoles où sont admis les nouvelles constructions à vocation d'activités économiques, sont classés en secteur **Ai**.
 - les secteurs agricoles où sont admis les nouvelles constructions à vocation d'activités culturelles, touristiques ou récréatives, sont classés en secteur **At**
 - le secteur correspondant au site du monastère est classé en secteur **Am**.
- 5. **La zone naturelle destinée à préserver les milieux naturels et agricoles** garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinée aussi à préserver les ressources et à **prévenir des risques**
 - les secteurs naturels à protéger en raison notamment de leur intérêt écologique, paysager ou en raison des risques (inondation) correspondant pour l'essentiel à la vallée de la Vilaine et ses affluents, aux vallons, zones humides et boisements sont classés en **N** (ou **Na** pour les espaces de marais de Vilaine exploités par l'agriculture),
 - les principaux massifs forestiers, dont ceux dotés de document de gestion forestière durable, sont classés en secteur **Nf**,
 - les secteurs d'intérêt paysager remarquable, sont classés en secteur **Np**,
 - le site occupé par la station d'épuration, est classé en secteur **Ns**,
 - le site de loisirs de Kernevy en secteur **Nl1**,
 - le site de loisirs de Cran en secteur **Nl2**,
 - le site de la chapelle Sainte-Anne en secteur **Nl3**.

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

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

1.2.2. Composition du règlement écrit

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

Elles précisent :

REGLEMENT ECRIT	TITRE II - REGLES GENERALES APPLICABLES SUR LA COMMUNE (A TOUTES LES ZONES)	TITRE III - REGLES RELATIVES AUX TYPES DE ZONES EN FONCTION DE LEUR AFFECTATION PRINCIPALE ET DU TYPE D'OCCUPATION DES SOLS
SECTION 1 LES AFFECTATIONS ET USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	Chap. 1 Limitation de certains usages de sols dans les secteurs exposés à des risques d'inondation, des nuisances, des pollutions de sols	Art.1 Affectations des sols, constructions et types activités interdites
		Art.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières
		Art.3 Mixité fonctionnelle et sociale
SECTION 2 LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES,	Chap. 1 Conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies départementales : application du schéma routier départemental	Art.4 Volumétrie et implantation des constructions : - emprise au sol et hauteur des constructions - règles d'implantation des constructions

	Chap. 2 Qualité architecturale des constructions établies sur le territoire	Art. 5 voir Titre II règles générales
	Chap. 3 Préservation et mise en valeur d'éléments de patrimoine et de 'petit patrimoine' inventoriés : éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	Art. 6 – voir Titre II règles générales
	Chap. 4 Conservation d'espaces non imperméabilisés	
	Chap. 5 Zones humides et continuités écologiques	
	Chap. 6 Préservation et à la gestion du patrimoine boisé et paysager : éléments inventoriés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	
	Chap. 7 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	Art. 7 – voir Titre II règles générales
SECTION 3 LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX ET LES EMPLACEMENTS RESERVES	Chap. 1. Conditions de desserte par les voies et d'accès aux voies	Art. 8 – voir Titre II règles générales
	Chap. 2. Conditions de desserte par les réseaux	
	Chap. 3. Les emplacements réservés	

1.2.3. Autres éléments portés sur le règlement graphique

Les documents graphiques réglementaires comprennent également :

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

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

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

- Les zones inondables de la vallée de La Vilaine (cf. limite des plus hautes eaux connues selon la crue de 1995) : règles générales du règlement (Titre II - chapitre 1)
- Les zones de présomption archéologique : règles générales du règlement (Titre I - chapitre 5.10)

c) Des dispositions réglementaires relatives à des éléments de patrimoine bâti, naturel et paysager préservés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 ou L.111-13 et L.121-27 du code de l'urbanisme

- Les éléments de patrimoine et de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
 - o Les bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial et paysager
 - o Les éléments de "petit-patrimoine"

- Les éléments de paysage, sites et les secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
 - o Des espaces boisés d'intérêt paysager et/ou écologique,
 - o Des haies végétales, alignements d'arbres
 - o Des arbres d'intérêt paysager et/ou écologique,
 - o Les zones humides inventoriées
 - o Les cours d'eau inventoriés
- d) Des dispositions locales préservant les sentiers et cheminements "doux" à conserver au titre des articles L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme
- Les chemins piétonniers et/ou cyclables, et les sentiers de randonnée à conserver

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

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

CHAPITRE 2. LEXIQUE

DEFINITIONS DE TERMES

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

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

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

Toutefois, les 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, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

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

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. L'accès peut être direct ou indirect :

L'accès fait référence :

- au linéaire d'interface entre l'unité foncière et la voie, permettant son accès par les véhicules depuis la voie ouverte à la circulation générale,
- et à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain afin de pouvoir accéder à l'opération ou à la construction projetée sur l'unité foncière depuis la voie ouverte à la circulation générale.

La largeur minimale de l'accès éventuellement définie par le règlement est alors mesurée jusqu'au droit de l'opération ou de la construction projetée.

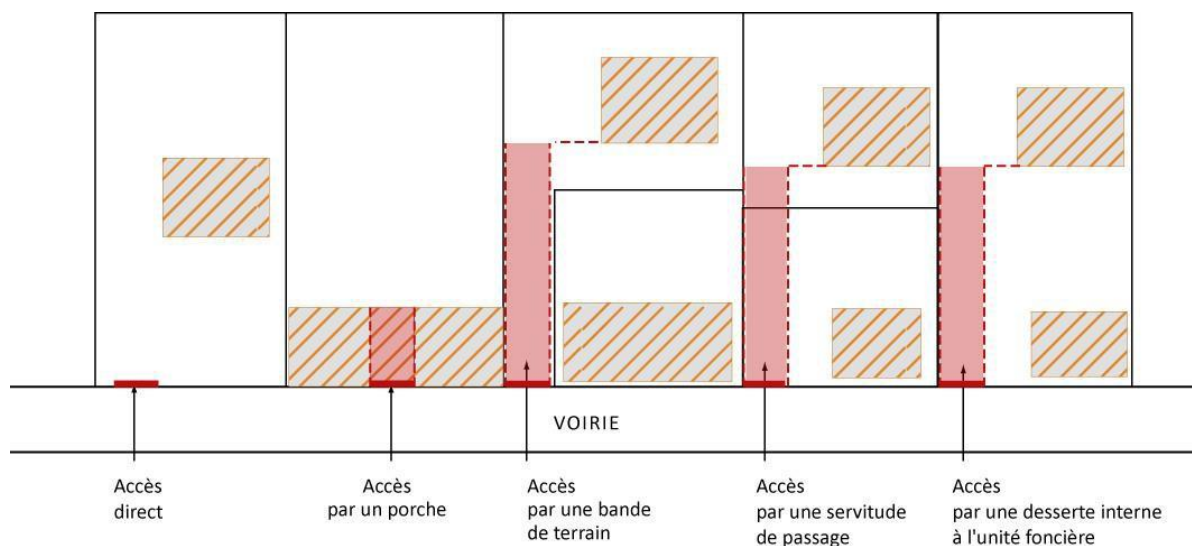
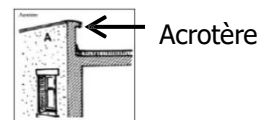
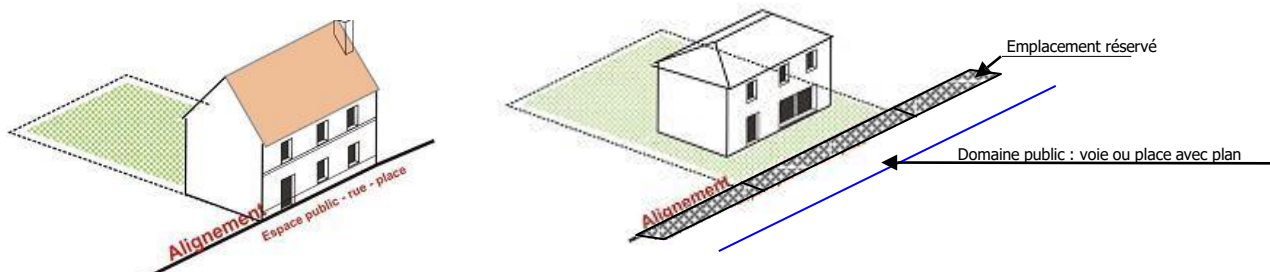


Schéma indicatif de compréhension des accès

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



ALIGNEMENT : limite commune entre le domaine privé et le domaine public, constitué des **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.



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

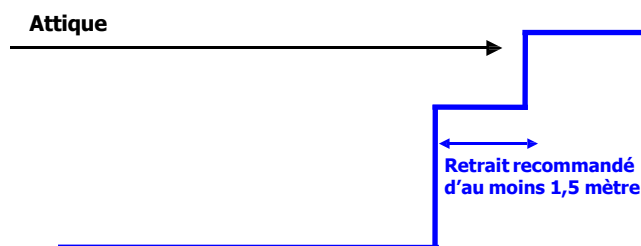
Selon le lexique national, une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (abri de jardin, piscine découverte ou couverte, garage, remise, etc.).

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

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

Tout nouveau bâtiment accolé à la construction principale et disposant d'une ouverture commune avec la construction principale, permettant d'assurer un accès réciproque et une communication d'un volume bâti à l'autre, sera considéré comme une **extension*** du bâtiment existant.

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



BÂTIMENT : construction close et couverte, réalisé au-dessus du niveau du sol et pouvant comprendre un sous-sol (sauf si le règlement du PLU l'interdit), à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

Selon le lexique national, il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment, les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes,
- soit de l'absence de toiture,
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

CONSTRUCTION : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme, *selon le lexique national*.

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 ou carports, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition.

Le présent lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs (*lexique national*).

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

L'existence physique implique que :

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

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

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

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

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

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

CLOTURE : "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle 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.

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

EMPRISE AU SOL : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction, débords et surplombs inclus (cf. article R.420-1 du code de l'urbanisme) 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.

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

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. 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 la superficie du bâtiment existant à la date d'approbation de la présente révision du PLU (2019).

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

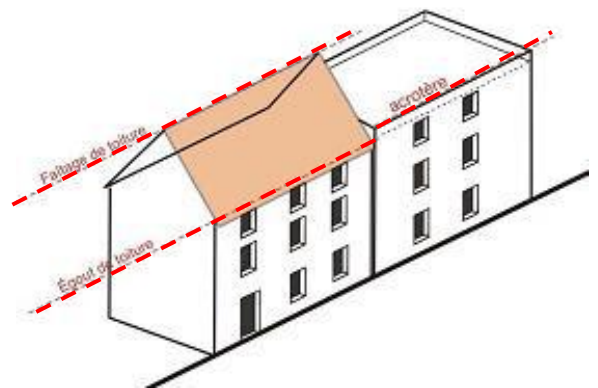
* Modénatures : les éléments de modénatures, tels que acrotères, bandeaux, corniches, moulures décoratives ou fonctionnelles, bordures, chambranles ou marquises.

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

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

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

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



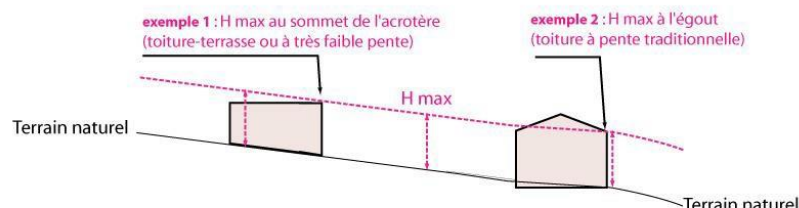
Les hauteurs maximales* définies au règlement des zones (cf. titre III) ne s'appliquent pas :

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

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

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

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



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

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



LOGEMENT : voir définition « d'habitation »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES : d'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues 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 du règlement des zones, 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.

CHAPITRE 3. DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

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

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

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

Destinations	Sous-destinations
1. Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime (notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes) Exploitation forestière : cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière (notamment les maisons forestières et les scieries).
2. Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
3. Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

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

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

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

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R.111-2 (D. n° 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. »

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

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. »

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. »

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées à l'annexe du P.L.U. "tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat"

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

Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. pièce n°12 du dossier de P.L.U.),
- des secteurs ou des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (cf. chapitre 5 suivant).
- du périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de Bovieux sur la commune de Missillac (44). L'arrêté du 4 mai 2018 portant déclaration d'utilité publique des périmètres de protection n'instaure toutefois pas de servitude dans ce périmètre éloigné.

CHAPITRE 5. RAPPEL DE PROCEDURES RELATIVES A CERTAINS TRAVAUX

1. ADAPTATIONS MINEURES —DEROGATIONS — REGLES ALTERNATIVES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des 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.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

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

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

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

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

1.3. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

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

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

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.

Les dérogations listées au 1.4 ne sont pas applicables :

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

2. OUVRAGES SPECIFIQUES

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

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

3. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

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

Dans le cadre d'une démolition liée à une inondation, se référer au 5.1.1. .

4. PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable aux secteurs et bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

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

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

6. LE CHANGEMENT DE DESTINATION

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

Le changement de destination des bâtiments identifiés en zone agricole ou naturelle sur les documents graphiques du règlement, est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

L'annexe du présent règlement écrit :

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

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

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

En particulier :

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

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

8. EDIFICATION DES CLOTURES

L'édification de clôtures est facultative.

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

9. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 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 2,5 ha).

10. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

TEXTES DE REFERENCE:

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

Entités archéologiques

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

Rappel réglementaire

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

Le Préfet de Région – DRAC de Bretagne sera saisi systématiquement :

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

Le préfet de région peut être également saisi pour :

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

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

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

TITRE II. LES REGLES COMMUNES

APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE

CHAPITRE 1.

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

1.1 Le risque d'inondation

(cf. Carte des secteurs concernés par la crue de 1995, annexé en pièce n° 11 du présent P.L.U. – risques)

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

Les secteurs, soumis à ces dispositions, sont exposés au risque d'inondation selon la limite des plus hautes eaux connues (crue de 1995).

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

En zones inondables, les possibilités de création et d'extension de constructions sont admises sous les conditions suivantes :

- . la création de nouveau logement est interdite,
- . la réalisation d'un sous-sol est interdite,
- . les habitations doivent avoir leur premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence de l'aléa inondation ou, par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi-étage),
- . les activités admises dans le secteur ont l'obligation de prévoir des mesures adaptées pour éviter tout danger et tout risque de nuisances pour l'environnement naturel et humain en cas d'inondation.

Ces secteurs sont soumis aux dispositions du Plan de gestion du risque d'inondation du bassin Loire-Bretagne (2016-2021), dont les principales s'imposant au plan local d'urbanisme sont rappelées ci-après :

Disposition 1 : Préservation des zones inondables non urbanisées

Le P.L.U. dont le projet est arrêté après le 31 décembre 2016 prend dans son champ de compétence les dispositions permettant de **préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle.**

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

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

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

Disposition 2 : Préservation de zones d'expansion* des crues

Hormis pour la protection de zones déjà fortement urbanisées, la réduction de vulnérabilité d'installations ou équipements existants, ou la réalisation de nouveaux équipements, installations, infrastructures qui ne pourraient être implantés ailleurs, le P.L.U., dont le projet est arrêté après le 31 décembre 2016, prend dans son champ de compétence les dispositions permettant d'interdire la réalisation de nouvelle digue* ou de nouveaux remblais dans les zones inondables, qui diminueraient les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue sans en compenser les effets.

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

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

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les régalages sans apports extérieur ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou la mer ;
- en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise au titre de la disposition 1.

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

De nouvelles digues* ne peuvent être mises en place que dans la mesure où elles n'engendrent pas une augmentation de la vulnérabilité* de la zone protégée et n'induisent pas des impacts significatifs négatifs dans le bassin versant, aussi bien en amont qu'en aval de l'aménagement.

Disposition 4 : Zones potentiellement dangereuses

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

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés, le P.L.U. dont le projet est arrêté après le 31 décembre 2016, prend dans son champ de compétence les dispositions permettant d'interdire l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes. Les opérations de réhabilitation, rénovation, renouvellement urbain y restent envisageables sous réserve de conduire à une notable réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation, d'intégrer la mise en sécurité de la population et d'être compatible avec les capacités d'évacuation qui devront être appréciées au préalable. : en l'occurrence, la construction destinée à l'habitation doit bénéficier d'un niveau habitable situé au-dessus de la côte de référence de l'aléa inondation ou par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi-étage).

1.2 La réglementation parasismique liée au risque sismique (cf. annexe 11 du présent P.L.U.)

La commune de Saint-Dolay est intégrée à la zone de sismicité de niveau 2, à savoir zone d'aléa faible. Le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1er mai 2011.

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

Pour tout permis de construire déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III et IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

Une information relative au risque séisme est disponible sur le site internet www.planseisme.fr.

1.3. Risque lié au phénomène de retrait – gonflement des argiles (cf. annexe 11 du présent P.L.U.)

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

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

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

1.4 Les sols pollués

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

Toute pollution contenue dans le sol constitue, quelle que soit sa nature, une menace dont il convient de s'assurer qu'elle ne présentera pas un risque pour l'homme et pour l'environnement.

Dans le cas où les terrains concernés seraient intégrés à une opération d'aménagement, il conviendra de s'assurer que la qualité des sols est compatible avec l'usage envisagé.

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

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

1.6 La prise en compte du risque lié à l'exposition au plomb

L'ensemble du territoire national est classé en zone à risque saturnin (code de la santé publique art. 1334-1 à 1334-13).

CHAPITRE 2.

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

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

Règles générales

Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Dispositions particulières

Sous réserve de l'avis du Conseil Départemental du Morbihan, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour :

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

Clôtures en bordure de route départementale

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

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

a) Dispositions générales

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

Sous réserve de règles alternatives précisées par secteurs (cf. article 5 des chapitres 1 à 5 du TITRE III), les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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

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

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.

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.

b) Façades des constructions

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

c) Toitures des constructions

Dispositions générales sur les toitures

Les formes et matériaux de toitures et de couvertures sont libres dès lors qu'elles prennent un aspect satisfaisant notamment au regard de l'environnement urbain proche dans lequel la construction à créer doit s'insérer.

Dispositions spécifiques relatives aux constructions à usage d'habitation

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

Les châssis de toits doivent être encastrés.

d) Clôtures

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux ouvrages spécifiques.

Dispositions générales sur les clôtures

Les clôtures et les portails devront être conçus :

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

Les clôtures préexistantes de qualité (notamment les murs de pierre) doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée sont autorisés.

Dispositions spécifiques relatives aux constructions à usage d'habitation

Clôtures interdites

Sont interdits, en façade et sur le restant des limites séparatives :

- l'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, ...)
- les matériaux par plaques préfabriquées (de type fibro-ciment, palplanches béton, ...) de plus de 0,5 mètre de hauteur,
- les filets et films plastiques.

Sont interdits, en façade (au droit de l'alignement et sur les limites séparatives jusqu'au droit de la construction principale, jusqu'à 5 mètres maximum) uniquement :

- l'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, ...)
- les matériaux par plaques préfabriquées (de type fibro-ciment, palplanches béton, ...) de plus de 0,5 mètre de hauteur,
- les filets et films plastiques,
- la brande,
- les panneaux de bois (type claustras).

Hauteur des clôtures

Les clôtures ne devront pas excéder :

- 1,50 mètre de hauteur lorsqu'elles sont situées en façade (au droit de l'alignement et sur les limites séparatives jusqu'au droit de la construction principale, jusqu'à 5 mètres maximum),
- 1,80 mètre de hauteur sur le restant des limites séparatives.

Des hauteurs supérieures, jusqu'à 1,80 mètre en façade et jusqu'à 2 m sur les limites séparatives, peuvent être autorisées :

- pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies,
- pour prendre en compte les contraintes liées à une topographie particulière,
- pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, ...)

Pour les limites séparatives situées au contact d'une zone N ou A (secteurs indicés inclus) :

La hauteur des clôtures pleines ne doit pas excéder 0,80 m. Elle peut cependant être accompagnée d'un grillage et peut être doublée d'une haie bocagère d'essences locales (essences à choisir parmi la liste figurant à l'annexe n°1). Le tout ne doit pas excéder 1,80 m.

En zone N (secteurs indicés inclus) :

Les clôtures constituées de haies végétales d'essences locales (essences à choisir parmi la liste figurant à l'annexe n°1) ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier. Il est fortement recommandé d'utiliser des espaces non allergisants ou réputés peu allergisants pour la réalisation des haies.

Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux. Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation, elles doivent être ajourées et présenter une transparence hydraulique, répondant aux deux critères suivants :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux,
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux.

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

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

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

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

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

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

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

Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, lorsqu'elles sont admises par le règlement des zones, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

CHAPITRE 3.

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

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

3.1.1 Espaces boisés classés

Le classement en Espace Boisé Classé, dit EBC, (article L113-1 du CU) interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier, et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres.

Néanmoins, les travaux suivants sont autorisés sans déclaration administrative préalable :

- l'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des bois ;
- l'abattage pour raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre ou de sécurité (arbre mûr, dépérissant ou dangereux) ;
- les travaux réalisés en application :
 - d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L.312-2 du code forestier,
 - d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L.124-1 et L.313-1 du code forestier,
 - d'un programme d'actions d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles, agréé en application de l'article L.124-2 du code forestier.

3.1.2 Éléments paysagers identifiés en application des articles L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié par le présent PLU (bois, haie et arbre d'intérêt) et protégé au titre des articles L151-19 et L. 151-23 (Loi paysage) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

Néanmoins, les travaux suivants sont autorisés sans déclaration préalable :

- l'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies et des bois ;
- l'abattage pour raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre ou de sécurité (arbre mûr, dépérissant ou dangereux) ;
- les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE ;
- les travaux réalisés en application :
 - d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L.312-2 du code forestier,
 - d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L.124-1 et L.313-1 du code forestier,
 - d'un programme d'actions d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles, agréé en application de l'article L.124-2 du code forestier.

Chaque demande de déclaration préalable sera validée ou non par l'autorité territoriale en charge des ADS, avec l'appui d'une commission communale (groupe bocage local), selon les divers intérêts que présenteront la haie, l'arbre ou le boisement en termes de fonctionnalité (rôle hydraulique, rôle tampon, rôle antiérosif, rôle patrimonial, rôle paysager, rôle éolien, etc.). Une importance particulière sera accordée aux haies bocagères sur talus perpendiculaires à la pente et présentant un rôle de zone tampon et de protection du réseau hydrographique (cours d'eau et zones humides).

La suppression de plantations existantes inventoriées et soumise à déclaration préalable, devra être compensée de la manière suivante :

Suppression motivée d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : replantation d'un linéaire ou de sujets identiques en quantité et en qualité (haie sur talus, connectivité avec le maillage existant, essences présentes, ...)
Arbres intéressants ou remarquables	La suppression d'arbres inventoriés aux documents graphiques et soumise à déclaration préalable n'est pas admise. L'arbre doit être préservé.
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé (seulement au-delà de 10 m dans le cas de création d'accès ou de regroupement parcellaire)	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales * ou d'un linéaire équivalent (en nombre de sujets arborés supprimés) de haie(s) composée(s) d'essences locales *

* Essences locales : choix à opérer en prenant en compte l'annexe 1 du présent règlement

Ces travaux devront être effectués au plus tard l'hiver suivant l'arasement et/ou l'arrachage.

Le renouvellement des arbustes et arbres de haut-jet ou la création d'une nouvelle haie en compensation seront assurés :

- soit par régénération naturelle en laissant pousser de jeunes sujets déjà en place et en les protégeant du bétail si nécessaire ;
- soit artificiellement en replantant des arbres et arbustes issus uniquement d'essences bocagères locales avec une essence de haut jet au minimum tous les 10 mètres et un plant au minimum tous les 1,5m. Le paillage assurant une bonne reprise des plants devra être 100% biodégradable et la haie devra au moins comportées 5 essences différentes faisant partie de la liste figurant en annexe n°1. Il est en outre fortement recommandé d'utiliser des espaces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies.

Les travaux d'embellissement du siège d'exploitation, de jardins privés (haies ornementales...) ne constituent pas une mesure compensatoire.

3.1.3 Implantation des bâtiments par rapport aux éléments inventoriés au titre des Espaces Boisés Classés et au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les bâtiments seront dans la mesure du possible éloignés de l'axe des haies, arbres, alignement d'arbres, espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et au titre des Espaces Boisés Classés, de manière à ne pas compromettre le maintien dans le temps et de manière à éviter qu'ils ne portent préjudice à la construction. Ce recul devra être apprécié au regard de la qualité et valeur de la construction et au regard de la qualité des essences végétales.

3.2 ZONES HUMIDES

3.2.1 Occupations et usages des sols interdites dans ces espaces

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 déblais, remblais, affouillements de sol, exhaussements de sol, dépôts divers, assèchements, et créations de plan d'eau.

3.2.2 Occupations et usages des sols exceptionnellement admis sous conditions

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires à
 - la défense nationale,
 - la sécurité civile,
 - la salubrité publique (eaux usées, eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

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

Selon le principe de la démarche 'éviter-réduire-compenser', dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit à la destruction de zones humides, sans alternative avérée, des mesures compensatoires devront être mises en place 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 SAGE Vilaine).

3.3 COURS D'EAU

Les cours d'eau repérés sur les documents graphiques doivent être préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, les constructions et installations devront être éloignées d'au moins 10 mètres des rives des cours d'eau identifiés. Un recul inférieur pourra être admis pour l'extension de constructions ou d'installations préexistantes nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics.

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

CHAPITRE 4.

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

4.1. MODALITES DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

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 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).

Les places de stationnement répondant aux besoins du projet peuvent être mutualisées pour satisfaire différents usages.

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.

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

4.2. MODALITES DE CALCUL DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT

4.2.1 Besoins en stationnement des véhicules

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

	Ua ; Ub, 1AUa, 1AUz		Autres zones	En toutes zones
	Constructions à usage d'habitation (hors opération d'ensemble)	Opération d'aménagement d'ensemble	Constructions à usage d'habitation	Établissements assurant l'hébergement de personnes âgées et logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat
Nombre minimum de places de stationnement par logement	2 places	2 places * + 1 place en stationnement commun par tranche de 4 logements	2 places	1 place.

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

dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. 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 définit dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- **pour les travaux de réhabilitation :**

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

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

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

4.2.2 Stationnement des vélos

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

Tout projet de bâtiment collectif de plus de 2 logements doit prévoir des places de stationnement pour les deux-roues, devant être adapté au dimensionnement du projet et à la destination de la construction.

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

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

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

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

CHAPITRE 5.

CONDITIONS D'EQUIPEMENTS ET RESEAUX

5.1 DESSERTE PAR LA VOIRIE

5.1.1. Accès

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

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

2. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les caractéristiques des accès doivent aussi être adaptées dans le cas d'accès aux voies devant permettre le ramassage des ordures ménagères.
3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
5. Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

5.1.2. Desserte par les voies

1. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques adaptées :
 - aux usages et au trafic qu'elles sont amenées à supporter,
 - aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie* nouvelle de desserte de construction* doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et le cas échéant, du ramassage des ordures ménagères. Elle doit comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.
3. Les voies en impasse permettant de desservir plus de 4 logements doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules (y compris les véhicules de secours et le cas échéant, d'enlèvement des déchets) de faire aisément demi-tour.

5.1.3 Cheminements piétonniers et cyclables

1. Toute opération d'aménagement d'ensemble doit intégrer une desserte adaptée aux déplacements piétonniers et/ou cyclables.
2. Les liaisons 'douces' (circuits piétonniers et/ou cyclables) existantes identifiées au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement conformément à la légende, doivent être conservées.

5.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

5.2.1 Eau potable

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

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

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

5.2.2 Assainissement : eaux usées

1. Lorsqu'elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif,

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

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles et des eaux usées résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

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

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

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

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

3. Cas des eaux de piscines,

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

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

5.2.3 Assainissement : eaux pluviales

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et/ou en favoriser l'infiltration dans le sol, quand l'aptitude du sol le permet.

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

Les eaux pluviales de toitures récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention peuvent être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur

pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Pour 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 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.

Les dispositions du Zonage d'assainissement pluvial s'appliquent sur l'ensemble du territoire (voir annexe n°8 du dossier de PLU).

5.2.4 Electricité

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

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

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

Les opérations d'aménagement d'ensemble répondant à l'un des critères suivants, à savoir celles permettant :

- la réalisation d'au moins 5 logements (en zones U et AU)
- la création d'équipements d'intérêt collectif,
- l'accueil d'activités économiques (en secteur Ui et AUi),

doivent prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE 6.

EMPLACEMENTS RESERVES

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

Les emplacements réservés sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

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

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

TITRE III.

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

Chapitres	Zones / secteurs	Destination ou vocation principale
Chapitre 1	Ua, Ub, 1AUa, 1AUz, 2AU	Habitat
Chapitre 2	Ul	Équipements d'intérêt collectif
Chapitre 3	Ui, 1AUi	Activités économiques des secteurs secondaires ou tertiaires, commerciales et de services
Chapitre 4	A, Ab, Ah, Ai, Am, An, At	Zone agricole A comprenant des secteurs distingués selon leur destination et usages principaux
Chapitre 5	N, Na, Nf, Nl1, Nl2, Nl3, Np, Ns	Zone naturelle N comprenant des secteurs distingués selon leur destination et usages principaux

CHAPITRE 1. HABITAT

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT (SECTEURS Ua, Ub, 1AUa, 1AUz, 2AU)

CARACTERE DES SECTEURS A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT (SECTEURS Ua, Ub, 1AUa, 1AUz, 2AU)

En tant que traduction réglementaire des orientations du P.A.D.D. relatives à l'habitat, les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux zones à dominante d'habitat comprenant les secteurs Ua, Ub, 1AUa, 1AUz et 2AU (cf. règlement graphique).

- Les secteurs Ua et Ub sont constructibles (de suite).
- Les secteurs 1AUa et 1AUz, secteurs dits ouverts à l'urbanisation, sont constructibles, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble de secteur. Le secteur 1AUz recouvre des terrains concernés par la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) 'des Châtaigniers' créée par délibération du Conseil Municipal le 24 janvier 2011.
- Les secteurs 2AU, "fermés à l'urbanisation" ne sont qu'aménageables et constructibles à plus long terme. Ces secteurs 2AU ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les règles applicables à ces zones peuvent être assorties de règles spécifiques pour certains secteurs délimités sur le règlement graphique conformément à sa légende (cf. zonage), à savoir :

- des secteurs visés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : toute opération d'aménagement, toute construction et installation réalisée sur ces secteurs, doivent être compatibles avec les principes émis par ces OAP, présentées en pièce n° 3 du P.L.U.
- des secteurs concernés par des zones inondables : sur ces secteurs, les dispositions émises au chapitre 1 du TITRE II sont applicables

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

Sont interdites :

1.1. Règles générales dans les zones Ua, Ub, 1AUa, 1AUz et 2AU à vocation principale d'habitat

- . de manière générale, les activités incompatibles avec l'habitat et l'environnement : activités représentant un risque de nuisances (bruit, risques en cas d'incident, d'accident, de dysfonctionnement), pour l'habitat environnant et l'environnement,
- . l'exploitation agricole ou forestière,
- . le commerce de gros,
- . l'hébergement touristique s'il s'agit de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- . les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (telles que définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme – cf. destinations reprises dans les dispositions générales du règlement), à l'exception des cas visés à l'article 2 suivant,
- . le changement de destination d'une construction existante dès lors que la destination future correspond à l'une de celles énoncées ci-dessus,
- . la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale,
- . les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- . l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- . les activités à usage industriel, artisanal ou agricole, à l'exception des cas visés à l'article 2 suivant,
- . le stationnement de caravanes isolées 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 hors d'usage à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 suivant,
- . les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- . les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à la réalisation d'opérations, de travaux ou de constructions pouvant être admises dans la zone selon les destinations et les sous-destinations ou le type d'activités autorisés dans le secteur.

1.2. Règles complémentaires par secteurs spécifiques**1.2.1 Dans les secteurs 2AU,**

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

1.2.1 Sur les secteurs concernés par un risque d'inondation,

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

- . la réalisation d'un sous-sol,
- 1.2.3 Sur les linéaires de constructions destinées à des commerces et activités de services, identifiés sur le règlement graphique le long des rues désignées en zone U (cf. *linéaires en noirs le long des bâtiments concernés*), est également interdit au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :
 - . le changement de destination des rez-de-chaussée de ces locaux, à d'autres fins que des activités de commerces ou de services.

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

Sont admises sous condition :

2.1. Règles générales dans les secteurs Ua et Ub

- . l'extension mesurée des constructions existantes* destinées à des activités aux destinations normalement interdites dans ces zones, à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec l'habitat et les milieux environnants.
- . les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- . les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout du moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

2.2. Règles complémentaires par secteurs spécifiques

- 2.2.1 Sur les linéaires de constructions destinées à des commerces et activités de services, identifiés sur le règlement graphique le long des rues désignées en zone Ua (cf. *linéaires en noirs le long des bâtiments concernés*) - cf. article 3.2 suivant.
- 2.2.2 Sur les secteurs concernés par un risque d'inondation, identifiés sur le règlement graphique conformément à la légende :
 - les habitations doivent avoir leur premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence de l'aléa inondation ou, par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi-étage),
 - les activités admises dans ces secteurs doivent prévoir des mesures adaptées pour éviter tout danger et tout risque de nuisances pour l'environnement naturel et humain en cas d'inondation.
- 2.2.3 Dans les secteurs concernés par des O.A.P.
 - . les constructions nouvelles destinées à l'habitation, à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur concerné (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – O.A.P.),

2.2.4. Dans les secteurs 1AUa et 1AUz, concernés par des O.A.P.

- . les constructions nouvelles destinées à l'habitation et celles destinées aux commerces de détail, à l'artisanat ou aux services, compatibles et en lien avec l'habitat, sous réserve de rester secondaires par rapport à l'habitat, sont admises à condition
 - d'être réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la zone ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur 1AU concerné,
 - d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur 1AU concerné (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – O.A.P.).

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

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Elle doit cependant prendre en compte les dispositions du zonage d'assainissement pluvial et favoriser notamment le maintien d'espaces libres non imperméabilisés.

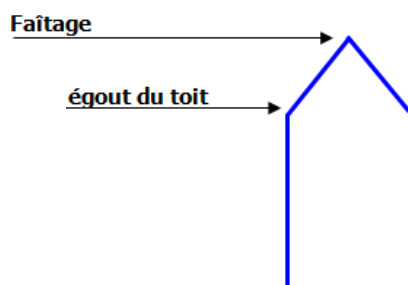
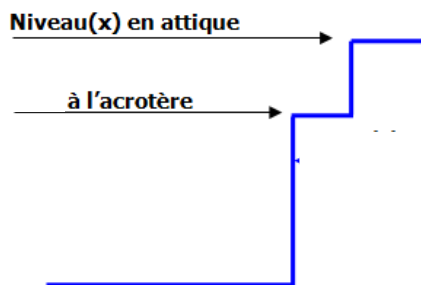
3.1.2. Hauteur des constructions

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

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

a) Hauteur maximale des constructions principales

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

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

	Secteurs	Toiture deux pentes Hauteur mesurée à l'égout du toit	Toiture Terrasse Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère (avec comble ou attique aménageable sur un niveau).
Constructions principales à usage d'habitation	Ua	9 m	6,5 m
	Ub, 1AUa, 1AUz	6 m	6,5 m

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

b) Hauteur maximale des annexes

La hauteur maximale* des **annexes*** des constructions principales à usage d'habitation ne peut excéder :

ZONES / Secteurs	Hauteur maximale des annexes* de l'habitation		Cas de l'annexe implantée en limite séparative
	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	Hauteur maximale du mur mitoyen ou adossé à la limite séparative
Ensemble des secteurs à dominante d'habitat	3,5 m	3,5 m	3 m

Toutefois, la hauteur des annexes autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

3.1.3. Règles alternatives selon le contexte

1. Une hauteur supérieure sera possible dans les cas suivants :

- Pour une construction (sauf abris de jardin) venant s'accoler à une construction de hauteur* supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - . la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.

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

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

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

a) Règles générales

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

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

Dans tous les cas, sur l'ensemble des secteurs à dominante d'habitat, l'entrée d'un garage (en tant qu'annexe, qu'elle soit intégrée ou non à l'habitation) doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport à la limite de la voie ou de l'espace public le desservant.

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

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

b) Règles complémentaires ou spécifiques relatives à des secteurs

En secteur Ua

Les constructions principales doivent être établies à l'alignement des voies ou de places publiques assurant l'accès à la construction.

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

- lorsque des constructions voisines en bon état sont implantées en retrait, à condition toutefois de respecter l'harmonie générale du contexte bâti (harmonie des façades, harmonie des retraits des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...). Dans le cas où cette disposition conduirait à un retrait important, il peut être imposé un dispositif de clôture, ou autre, préservant la continuité visuelle des façades (porche, mur de clôture, mur bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voies de type grille, ...)
- pour les constructions destinées à des commerces, services ou à des équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'il soit justifié par leur fonctionnement ou des besoins spécifiques liés à leur fonctionnement,
- pour les annexes,
- pour des raisons techniques ou de sécurité dûment justifiées (circulation, lutte contre l'incendie),
- dans le cadre d'une opération d'ensemble définissant ses propres règles, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

En secteurs Ub

Les constructions principales doivent être implantées en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas l'implantation dominante, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celui-ci ;
- dans le cadre d'une opération d'ensemble définissant ses propres règles, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.
- pour des raisons techniques ou de sécurité dûment justifiées (circulation, lutte contre l'incendie),

En secteurs 1AUa et 1AUz

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

3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Règles générales applicables à tous les secteurs à dominante d'habitat

L'implantation de la construction peut être imposée en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes riveraines, pour préserver ou créer une harmonie de front urbain assurant le caractère des lieux.

b) Règles complémentaires ou spécifiques relatives à des secteurs

En secteurs Ua, Ub, 1AUa, 1AUz et au-delà d'une bande de 0 à 35 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou emprises publiques

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre de ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

c) Des dispositions différentes de celles mentionnées au 4.2.2 ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les retraits fixés au 4.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante à condition de ne pas réduire davantage le recul existant ou en respectant un recul supérieur à celui-ci ;
- pour des raisons techniques ou de sécurité dûment justifiées (circulation, lutte contre l'incendie).

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

Non réglementé.

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2.2

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

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

En secteurs Ub, 1AUa et 1AUz, pour les opérations générant plus de 15 logements, il est exigé l'aménagement d'un espace public commun d'une superficie représentant au moins 10% du terrain (hors voirie).

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

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

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF (SECTEUR U)

CARACTERE DES SECTEURS DESTINES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF (U)

Le secteur U correspond aux terrains destinés à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif.

Ce sont des terrains déjà urbanisés pour l'essentiel, destinés aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR U

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

ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

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

- L'exploitation agricole ou forestière*,
- Les logements*,
- Le commerce et les activités de service* non nécessaires au bon fonctionnement du secteur ou complémentaires aux équipements existants,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*, à l'exception des bureaux et des entrepôts nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,

Est interdit le **changement de destination*** dès lors qu'il ne respecte pas l'une des destinations (ou sous-destination*) pouvant être autorisées dans la zone.

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

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* quel que soit leur régime si elles ne sont pas nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone.
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à la réalisation de travaux ou de constructions pouvant être admises en secteur U, selon les destinations* et les sous-destinations* ou le type d'activités autorisés dans le secteur.

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

Non réglementé

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

L'emprise au sol des bâtiments dont la destination est autorisée dans la zone n'est pas réglementée.

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 n'est pas réglementée.

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites de secteurs Ub, toute construction présentant une hauteur supérieure à 7 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère devra respecter un retrait minimal de 3 m de ces limites séparatives.

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

Non règlementé.

3.2.4. Dispositions particulières

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

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

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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 qu'ils soient réalisés en façade ou en toiture.

4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

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

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

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

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES **(SECTEURS Ui, 1AUi)**

CARACTERE DES SECTEURS A DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (Ui, 1AUi)

Ces secteurs correspondent aux secteurs spécifiques destinés à l'accueil d'activités économiques de type industriel, artisanal, commerciales et de services.

Ils comprennent les secteurs suivants :

- Secteurs Ui : secteurs d'activités existants correspondant à la zone d'activités de la Fouée et au site d'activités du Coët du Cas,
- Secteur 1AUi : secteur dit ouvert à l'urbanisation, destiné à l'extension de la zone d'activités de la Fouée.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR A DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (Ui, 1AUi)

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

ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes **constructions** destinées à :

- l'exploitation agricole ou forestière*,
- les habitations (*à l'exception des annexes aux habitations mentionnées à l'article 2 suivant*),
- les hébergements hôteliers et touristiques*

Sont également interdites en secteur 1AUi toutes **constructions** destinées aux commerces de détail*.

Sont également interdites en secteur Ui toutes **constructions** destinées aux commerces de détail, présentant une surface de vente de moins de 100 m².

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

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

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- les dépôts de déchets ou de matériaux divers, non liés aux activités autorisées,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception des cas visés à l'article 2.

ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2.1 Sont admis sous condition en secteurs Ui et 1AUi :**

- *La création et l'extension d'annexes des constructions existantes destinées à l'habitation* à condition que les annexes* respectent les conditions d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation mentionnées à l'article 3 suivant suivantes.*
- Les dépôts de déchets, les compostages de déchets, matériaux divers directement liés aux activités existantes autorisées dans la zone, à condition :
 - o qu'ils ne soient pas ou peu visibles depuis l'espace public,
 - o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles, notamment paysagères et pour l'environnement.
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être directement liés et nécessaires à la réalisation d'une construction ou au fonctionnement des activités autorisées dans le secteur.
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être directement liés et nécessaires à la réalisation d'ouvrages et de travaux d'intérêt général répondant à une mission de service public (exemple : passage de réseaux, réalisation d'infrastructures d'intérêt général).

2.2 Sont en outre admis sous condition en secteur 1AUi :

- les constructions nouvelles destinées aux activités, à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour la zone (cf. pièce n°3 du PLU – O.A.P.).

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

L'emprise au sol des constructions et extensions d'annexes destinées à l'habitation *, (annexes créées à compter de la date d'approbation du P.L.U. (le 28/11/2019) est limitée à 40 m² par unité foncière.*

L'emprise au sol des *autres* bâtiments dont la destination est autorisée dans la zone n'est pas réglementée.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

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

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

Selon les secteurs	Hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère
En secteurs Ui / 1AUi	Non réglementé, sauf cas particulier suivant : <u>En secteurs Ui et 1AUi, à moins de 10 mètres des limites de zones Ub à dominante d'habitat, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.</u> <i>En secteur Ui la hauteur maximale des annexes de l'habitation ne doit pas excéder 3,5 mètres au point le plus haut. En cas d'annexe à toit mono-pente implantée en limite séparative, la hauteur maximale du mur mitoyen ou adossé à la limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres.</i>

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

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

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

Implantation des constructions par rapport aux voies départementales :

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

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe de la RD 34

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au minimum de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.

3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les annexes destinées à l'habitation*, doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres.*

Les autres constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 3 m des limites séparatives.

L'implantation sur une seule limite séparative est possible sous réserve que des mesures de sécurité soient prises, notamment pour éviter la propagation des incendies. Dans tous

les cas,

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

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

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

3.2.4. Dispositions particulières

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

- Pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, comme cela est précisé aux dispositions générales (cf. chapitre 5, 2° du Titre I),
- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension*, si elle est admise, 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).

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

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2.2

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

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter des volumes simples.

4.1.2. Dispositions particulières pour les constructions à usage d'activités admises dans les secteurs Ui et 1AUi**a) Sont interdits :**

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

b) Toitures :

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

c) Extensions ultérieures :

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

d) Annexes :

Les éventuels bâtiments annexes indépendants (locaux techniques, chaufferies, abris, ...) doivent s'harmoniser avec le volume des constructions principales.

4.1.3. Clôtures**4.1.3.1 Dispositions générales**

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2.2

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

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions

de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

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

4.1.3.2 Types de clôtures admis en secteurs Ui et 1AUi pour les constructions à usage d'activités

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,00 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement

4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

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

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

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

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

Des dispositions spécifiques peuvent être précisées par les O.A.P. (cf. pièce n° 3 du P.L.U.) avec lesquelles les projets d'aménagement et les constructions doivent être compatibles.

CHAPITRE 4. ZONE AGRICOLE (A)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AGRICOLES **(SECTEURS A, Ab, Ah, Ai1, Ai2, Am, An et At)**

CARACTERE DE LA ZONE AGRICOLE (secteurs A, Ab, Ah, Ai1, Ai2, Am, An et At)

La zone agricole est dite « zone A ».

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

La zone agricole comprend les espaces sur lesquels s'est développée l'activité agricole, englobant également des constructions regroupées au sein de hameaux ou de lieux-dits ou isolées, liées ou non à l'exploitation agricole. Ces constructions peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans les conditions précisées par le règlement.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Un secteur « A » : secteur correspondant aux parties de territoire affectées strictement à l'exploitation agricole et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, *dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*
- Un secteur « Ab » : secteur couvrant des espaces agricoles de transition aux abords du bourg ou de villages, sans possibilités d'implantation de nouvelles constructions ou d'installations, y compris agricoles.
- Un secteur « Ah » : secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'habitat, permettant l'accueil de nouvelles constructions au sein de hameaux
- Un secteur « Ai » : secteur de taille et de capacité d'accueil limité correspondant à des sites d'activités économiques sans lien avec le caractère de la zone, avec un sous-secteur « Ai1 » localisé au lieu-dit Lourmel, un sous-secteur « Ai2 » localisé au lieu-dit Le Léguinais et « Ai3 » localisé au lieu-dit Les Marres.
- Un secteur « Am » : secteur de taille et de capacité d'accueil limité correspond au site du monastère Sainte-Présence,
- Un secteur « An » : secteur couvrant des espaces agricoles à enjeux environnementaux et/ou paysagers (espaces tampons, panoramas, ...),
- Un secteur « At » : secteur de taille et de capacité d'accueil limité correspond au site d'activités culturelles et touristiques de La Couarde

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A (secteurs A, Ab, Ah, Ai1, Ai2, Ai3, Am, An et At)**SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES****ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

Sont interdites :

1.1 Dans la zone A y compris les secteurs indicés

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

1.2 Dans les secteurs Ab et An ainsi que dans les zones humides et les secteurs inondables

- Toutes constructions et installations (y compris agricoles) et tous types d'activités sauf ceux spécifiés pour ces secteurs, à l'article 2 suivant.

ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2.1 Dans le secteur A, à l'exclusion des autres secteurs indicés**

Dans le secteur A à l'exclusion des autres secteurs indicés et des secteurs concernés par les risques d'inondation, sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les nouvelles constructions* et installations ayant les destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière* à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieure à 35 m² de surface de plancher, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) ;
 - o ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

Sont également admis dans le secteur A, lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole :

- la construction ou le changement de destination (avec possibilité d'extension*) d'un bâtiment, destiné(e) à la création du logement de fonction de l'exploitant agricole, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - o ce logement de fonction doit être directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et justifié pour assurer une

surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation, au regard de la nature de l'activité et de sa taille, dans la limite d'un seul logement de fonction intégré à l'exploitation :

- ce logement de fonction doit être nécessaire à un projet agricole inscrit dans la durée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole,
 - l'exploitant agricole ne doit pas déjà occuper un logement de fonction, sauf circonstance exceptionnelle (insalubrité du logement, problème d'aménagement réhabilitaire),
 - ce logement doit être implanté :
 - . en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation,
 - . en cas d'impossibilité, à une distance maximale de 50 m d'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),
 - . En cas de changement de destination, le bâtiment doit être localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation.
 - cette construction doit justifier d'un raccordement à un dispositif d'assainissement aux normes, et des conditions de desserte par la voirie et les réseaux.
 - Pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'importance de l'activité et de la contribution du demandeur au travail commun
 - En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, le logement de fonction doit être réalisé après la construction des bâtiments d'exploitation.
- le changement de destination*, la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants pour un usage d'hébergement touristique* en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) ou pour une activité de commerce de détail liée à l'exploitation (vente directe de produits à la ferme...) à condition que cela :
- soit nécessaire à **une activité de diversification** des activités d'une exploitation agricole, qui doit rester accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
 - soit réalisé dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante ;
 - soit situé à proximité du site d'exploitation ;
 - ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

2.2 Dans la zone A et les secteurs indicés (Ab, Ah, Ai1, Ai2, Ai3, Am, An et At)

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

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

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole, dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde d'espaces naturels et des paysages.
- Les constructions légères et aisément démontables d'intérêt collectif, recevant du public, si elles sont liées et nécessaires à l'observation de la faune et de la flore ainsi que celles liées à des cheminements piétonniers et/ou cyclables, à des sentes équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement d'intérêt collectif qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
- qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles,
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors que les bâtiments aient été régulièrement autorisés, dans le respect des emprises et volumes initiaux et sans changement d'affectation ni création de logement supplémentaire et sous réserve de respecter les dispositions du PGRI Loire-Bretagne.

2.3

Dans les secteurs A, An et Ah,

- L'extension (ou le cumul d'extensions) des constructions principales existantes destinées à l'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- le cumul d'extension(s) des bâtiments d'habitation, réalisée(s) à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. (28/11/2019), ne dépasse pas une emprise au sol maximale de 50 m² ;
 - l'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'extension d'un bâtiment d'habitation (hors logement de fonction) située dans le périmètre d'une exploitation en application des règles de réciprocité précisées à l'article L. 111-3 du code rural, doit être réalisée de manière à ne pas réduire davantage la distance séparant l'habitation, des bâtiments de l'exploitation agricole visés par les règles de réciprocité,
 - l'extension doit être conçue en harmonie architecturale avec le volume bâti existant ;
 - les équipements par leur desserte et leurs capacités, sont suffisants pour permettre le projet.
- La création et l'extension d'annexes des constructions existantes destinées à l'habitation* à condition que les annexes* respectent les conditions suivantes :
- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;

- les annexes créées (construction et extensions comprises) à compter de la date d'approbation du P.L.U. (28/11/2019) ne doivent pas excéder un cumul d'emprise au sol de 40 m² ;
 - les annexes créées ne doivent pas excéder une hauteur précisée à l'article A 3.1.2 suivant.
 - Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L.151- 11-2° du Code de l'Urbanisme, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité,
 - La destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement touristique de loisirs et leurs annexes éventuelles ;
 - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.
- L'autorisation de changement de destination sera aussi subordonnée au respect d'éventuelles dispositions complémentaires, précisées pour certains cas inventoriés à l'annexe 3 du présent règlement.**

2.4 Dans le secteur Ah,

Sont également admis dans le secteur Ah, les nouvelles constructions à destination d'habitation et les changements de destination à destination d'habitation ou d'hébergement touristique de loisirs sous conditions :

- l'intégration à l'environnement est respectée
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

2.5 Dans le sous-secteur Ai1,

- Les extensions des constructions existantes* ayant la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire », si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
 - l'extension n'augmente pas plus de 50% l'emprise au sol du bâtiment existant ;
 - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
 - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée
- Les dépôts de ferrailles, matériaux divers nécessaires à une activité artisanale, existante à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles pour l'environnement humain et/ou naturel.

2.6 Dans le sous-secteur Ai2,

- Les extensions des constructions existantes* ayant la sous-destination « commerce de gros », si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
 - l'extension n'augmente pas plus de 10% l'emprise au sol du bâtiment existant ;
 - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
 - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée

2.7 Dans le sous-secteur Ai3,

- Seul le changement de destination est autorisé. Les destinations autorisées sont les suivantes :
 - Artisanat et commerce de détail ;
 - Restauration ;
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

2.8 Dans le secteur Am,

- les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics à condition :
 - qu'ils soient liés ou nécessaires à la pratique d'un culte,
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages,
 - l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions réalisées depuis la date d'approbation du PLU (28/11/2019) (extension des bâtiments existants et/ou création de nouveaux bâtiments) ne doit pas excéder 10 % de la superficie du secteur Am ;
 - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
 - en cas d'extension, un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

2.9 Dans le secteur At, sont admis sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère des paysages, qu'ils s'intègrent à l'espace environnant et que la desserte par les équipements est satisfaisante et le permet

- les bâtiments d'exploitation agricole, y compris les locaux de stockage de matériel agricole,
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- la restauration,
- l'industrie,
- l'entrepôt,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics,
- les sanitaires et locaux techniques nécessaires aux activités admises sur le secteur,
- la réalisation d'aires de stationnement liées et nécessaires aux activités admises sur le secteur, à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation et la dénaturation du site.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol****3.1.1.1 Dans les secteurs A et Ah**

Extensions des constructions principales à compter de la date d'approbation du P.L.U.

Le cumul d'emprise au sol d'**extension(s)** des constructions principales destinées à l'habitation ne doit pas excéder **50 m² ***. Ce cumul d'extension(s) en emprise au sol, est mesuré à compter de la date d'approbation du P.L.U. (28/11/2019).

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

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

L'emprise au sol des constructions et extensions **d'annexes*** accolées aux constructions principales existantes* destinées à l'habitation *, (annexes créées à compter de la date d'approbation du P.L.U. (le 28/11/2019) est limitée à **40 m²**.

3.1.1.2 Dans le sous-secteur Ai1

Dans le sous-secteur Ai1, l'extension ne doit pas augmenter de plus de 50% l'emprise au sol du bâtiment existant par rapport à la date d'approbation du PLU (28/11/2019).

3.1.1.3 Dans le sous-secteur Ai2

Dans le sous-secteur Ai2, l'extension ne doit pas augmenter de plus de 10% l'emprise au sol du bâtiment existant par rapport à la date d'approbation du PLU (28/11/2019).

3.1.1.4 Dans le secteur Am

L'emprise au sol* cumulée des nouvelles constructions réalisées depuis la date d'approbation du PLU (28/11/2019) (extension des bâtiments existants et/ou création de nouveaux bâtiments) ne devra pas excéder 10% de la superficie du secteur Am.

3.1.1.5 Dans le secteur At

L'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des bâtiments* (constructions existantes et nouvelles) ne devra pas dépasser 40% de la superficie du secteur At.

3.1.2. Hauteur des constructions

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

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

3.1.2.1. Hauteur des bâtiments agricoles

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

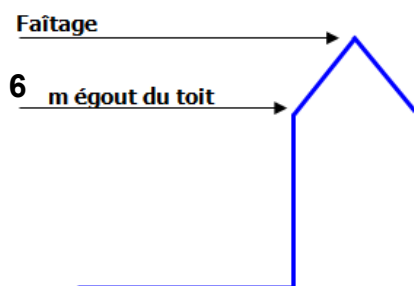
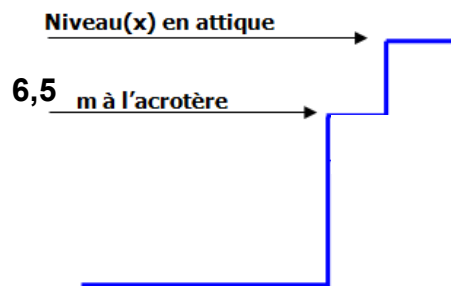
3.1.2.2. Hauteur des constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics

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

3.1.2.3. Hauteur maximale des constructions principales destinées à l'habitation

a) Constructions principales nouvelles

La hauteur maximale* des constructions principales à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit* ou 6,5 m au sommet de l'acrotère*.

Cas d'une toiture à deux pentes**Cas de création d'une terrasse en toiture****b) Extension de constructions existantes**

Des dépassements des plafonds de hauteur* seront possibles 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*.

3.1.2.4. Hauteur maximale des annexes

La hauteur maximale des **annexes** des constructions principales à usage d'habitation ne peut excéder :

ZONES / Secteurs	Hauteur maximale des annexes* de l'habitation		Cas de l'annexe à toit mono-pente implantée en limite séparative
	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	Hauteur maximale du mur mitoyen ou adossé à la limite séparative
A, Ah	3,5 m	3,5 m	3 m

Toutefois, la hauteur des annexes autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

3.1.2.5. En secteur Ai

En secteur Ai1 et Ai2, la hauteur des bâtiments ne peut être supérieure à 8 mètres au point le plus haut. En secteur Ai3 la surélévation n'est pas autorisée.

3.1.2.6. En secteur Am

En secteur Am, la hauteur des bâtiments ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment principal existant, mesurée à l'égout des toitures.

3.1.2.7. En secteur At

En secteur At, la hauteur des bâtiments ne peut être supérieure à 8 mètres, mesurée à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

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

3.2.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation des constructions par rapport aux voies départementales

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

Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques

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

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

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

Les reculs mentionnés ci-dessus ne s'opposent pas au changement de destination d'un bâtiment existant, tel qu'il est identifié au règlement graphique conformément à sa légende et à l'annexe n° 3 du présent règlement.

Dans tous les cas, l'entrée d'un garage (en tant qu'annexe, qu'elle soit intégrée ou non à l'habitation) doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport à la limite de la voie ou de l'espace public le desservant.

3.2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Implantation des bâtiments à usage d'activités (activités agricoles, artisanales, commerciales, tertiaires ou industrielles)

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements de vente ou de transit, d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 100 mètres par rapport aux limites des zones U, AU et Ah.

Implantation des constructions, à l'exception des bâtiments à usage d'activités

Au sein de la bande principale (entre 0 et 35 mètres comptés depuis la limite d'emprise des voies ou emprises publiques) :

L'implantation de la construction peut être imposée en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes riveraines, pour préserver ou créer une harmonie de front urbain assurant le caractère des lieux.

Au sein de la bande secondaire (au-delà d'une bande de 0 à 35 mètres) :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre de ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

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

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

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

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

La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

Dans le secteur A, les nouveaux bâtiments* d'habitation* nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction*) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments de l'exploitation. Une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires.

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2.2

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

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

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

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

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

CHAPITRE 5. ZONE NATURELLE (N)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A DOMINANTE NATURELLE (SECTEURS N, Na, Nf, Np, Ns, Nl1, Nl2, Nl3)

CARACTERE DE LA ZONE NATURELLE (secteurs N, Na, Nf, Np, Ns, Nl1, Nl2, Nl3)

En tant que traduction réglementaire des orientations du P.A.D.D. relatives aux milieux naturels, la zone N à dominante naturelle 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.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives pour les secteurs suivants :

- les secteurs naturels à protéger en raison notamment de leur intérêt écologique, paysager ou en raison des risques (inondation) correspondant pour l'essentiel à la vallée de la Vilaine et ses affluents, aux vallons, zones humides et boisements sont classés en **N** (ou **Na** pour les espaces de marais de Vilaine exploités par l'agriculture),
- les principaux massifs forestiers, dont ceux dotés de document de gestion forestière durable, pouvant intégrer des enclaves exploitées par l'agriculture, sont classés en secteur **Nf**,
- les secteurs d'intérêt paysager remarquable, sont classés en secteur **Np**,
- le site occupé par la station d'épuration, est classé en secteur **Ns**,
- le site de loisirs de Kernevy en secteur **Nl1**,
- le site de loisirs de Cran en secteur **Nl2**,
- le site de la chapelle Sainte-Anne en secteur **Nl3**.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N (secteurs N, Na, Nf, Np, Ns, Nl1, Nl2, Nl3)

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

ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites dans tous les secteurs de la zone N :

1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

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

En outre, au sein des secteurs Np, la création ou l'extension d'annexes (hors piscines non couvertes) est interdite

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

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

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

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

Sont admises sous conditions particulières :

2.1. Dans la zone N (secteurs indicés inclus)

- les **constructions* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »* à condition :
 - o qu'ils soient strictement liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux d'intérêt collectif ou qu'il s'agit d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et aux aires de repos, etc.) ;
 - o qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
 - o qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors que les bâtiments aient été régulièrement autorisés dans le respect des emprises et volumes initiaux, et sans changement d'affectation ni création de logement supplémentaire et sous réserve de respecter les dispositions du PGRI du Bassin Loire-Bretagne.
- l'aménagement de cheminements "doux" et les installations légères à des fins récréatives et de loisirs, notamment celles liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnés, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - o que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - o que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - o qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
 - o qu'ils respectent les dispositions du PGRI du Bassin Loire-Bretagne
- les travaux, affouillements et exhaussements de sol et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la réduction des conséquences du risque d'inondation, à la gestion des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques, à la restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème, sous réserve de respecter les dispositions du PGRI du Bassin Loire-Bretagne.

2.2 Dans les secteurs N uniquement (secteurs indicés exclus) :

- L'extension (ou le cumul d'extensions) des constructions principales existantes destinées à l'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- le cumul d'extension(s) des bâtiments d'habitation, réalisée(s) à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. (28/11/2019), ne dépasse pas une emprise au sol maximale de 50 m² ;
 - l'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'extension doit être conçue en harmonie architecturale avec le volume bâti existant ;
 - les équipements par leur desserte et leurs capacités, sont suffisants pour permettre le projet.
- La création et l'extension d'annexes des constructions existantes destinées à l'habitation* à condition que les annexes* respectent les conditions suivantes :
- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
 - les annexes créées (construction et extensions comprises) à compter de la date d'approbation du P.L.U. (28/11/2019) ne doivent pas excéder un cumul d'emprise au sol de 40 m² ;
 - les annexes créées ne doivent pas excéder une hauteur précisée à l'article N 3.1.2 suivant.

2.3

Dans les secteurs Np :

- les annexes des constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient uniquement vouées à un usage de piscine (non couverte),
- le changement de destination, l'extension et la réhabilitation des constructions existantes si l'ensemble des conditions est réuni :
 - l'opération a pour objet la sauvegarde et la mise en valeur d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - la destination nouvelle doit être l'habitation*, l'hébergement hôtelier ou touristique*, les équipements d'intérêt collectif et services publics*, la restauration*,
 - le cumul d'extension(s) des bâtiments, réalisée(s) à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. (28/11/2019), ne dépasse pas une emprise au sol maximale de 50 m² ;
 - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet.
- la réalisation d'aires de stationnement à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation et la dénaturation du site.

2.4

Dans le secteur Ns

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

2.5

Dans le secteur N1 (port de Cran)

- les équipements d'intérêt collectif et services publics liés et nécessaires aux activités portuaires, à la gestion du plan d'eau et de l'aire de mouillage dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- la réalisation d'aires de stationnement à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation et la dénaturation du site.

2.6 Dans le secteur N2 (étang de Kernevy)

- l'implantation d'équipements légers de loisirs et d'installations de loisirs, à condition de rester des structures légères, aisément démontables (aires de jeux, ...),
- la réfection des bâtiments existants sans changement de destination et l'extension limitée des bâtiments existants, sous réserve que cette extension n'excède pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. (28/11/2019)
- la réalisation d'aires de stationnement à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation et la dénaturation du site.

2.7 Dans le secteur N3 (site de la chapelle Sainte Anne), sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et de respecter l'environnement

- l'implantation d'équipements légers de loisirs et d'installations de loisirs, à condition de rester des structures légères, aisément démontables (aires de jeux, ...),
- les sanitaires et locaux techniques nécessaires aux activités admises sur le secteur
- la réalisation d'aires de stationnement à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation et la dénaturation du site.

2.8 En secteurs concernés par le risque d'inondation (tel qu'il est identifié aux documents graphiques du P.L.U., conformément à la légende), les possibilités de construction et d'extension, admises ci-dessus, doivent respecter les dispositions précisées au chapitre 1 (risque d'inondation) du titre II (règles générales applicables sur la commune) et notamment celles du PGRI du bassin Loire-Bretagne.**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol****Dans le secteur N**

- a) Le cumul d'**extension(s)** des constructions principales destinées à l'habitation ne doit pas excéder **50 m² ***. Ce cumul d'extension(s) en emprise au sol, est mesuré par rapport à l'emprise au sol de la construction principale, telle qu'elle existe à la date d'approbation du P.L.U. (28/11/2019).
- B) Le cumul d'emprise au sol des annexes créées (conformément aux dispositions prévues au 2.1 précédent) à compter de la date d'approbation du P.L.U. (28/11/2019) ne doit pas excéder **40 m²**.

Dans le secteur Np

Le cumul d'**extension(s)** des constructions principales ne doit pas excéder **50 m² ***. Ce cumul d'extension(s) en emprise au sol, est mesuré à compter de la date d'approbation du P.L.U. (28/11/2019).

Dans le secteur Ns

Dans le secteur Ns, l'emprise au sol* de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas dépasser 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur N2

L'emprise au sol de l'extension des bâtiments existants est limitée dans le respect des dispositions précisées à l'article N 2, relatives à ce secteur (cf. article N 2.6).

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

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

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

3.1.2.2. Hauteur maximale des constructions principales destinées à l'habitation**a) Extension de constructions existantes**

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur, au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

b) Cas particuliers dans les zones soumises aux risques d'inondation

Une légère augmentation de la hauteur peut être admise si elle est exigée pour des raisons de sécurité ou par la mise en sécurité des occupants dans le respect des dispositions du PGRI Loire-Bretagne.

3.1.2.3. Hauteur maximale des annexes

La hauteur maximale des **annexes** des constructions principales à usage d'habitation ne peut excéder :

ZONES / Secteurs	Hauteur maximale des annexes* de l'habitation		Cas de l'annexe : toit mono-pente implantée en limite séparative
	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	Hauteur maximale du mur mitoyen ou adossé à la limite séparative
N	3,5 m	3,5	3 m

Toutefois, la hauteur des annexes autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

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

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

Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques

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

3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

3.2.3. Dispositions particulières

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

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

Non réglementé

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2.2

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

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

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

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

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

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

TITRE IV. ANNEXES

Les annexes comprennent :

- Annexe 1 : Liste d'essences autochtones préconisées dans les plantations à réaliser
- Annexe 2 : Liste des espèces invasives avérées
- Annexe 3 : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones agricole ou naturelle

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

Arbres de haut-jet		
Chêne pédonculé	Chêne sessile	Chêne chevelu
Merisier	Châtaignier	Frêne commun
Cormier	Hêtre	Noyer commun
Essences associées		
Ajonc d'Europe	Alisier torminal	Erable champêtre
Bourdaine	Charme	Cornouiller sanguin
Houx	Prunellier	Fusain d'Europe
Néflier commun	Nerprun purgatif	Noisetier sauvage
Poirier commun	Poirier à feuille en cœur	Pommier sauvage
Sureau noir	Troène sauvage	Viorne obier
Orme de Lutèce		

Dans un souci de protection de la qualité de l'air extérieur et de prévention des maladies respiratoires, il est par ailleurs recommandé d'**utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes** pour la réalisation des haies ou des massifs.

Annexe 2 : Liste des espèces invasives avérées

Priorité	Type de végétaux	Nom Latin de l'espèce	Nom français de l'espèce
1	Hydrophyte flottante	Azolla filiculoides Lam.	Azolle fausse fougère
	Hydrophyte immergée	Egeria densa Planchon	Egerie dense
		Elodea canadensis Michaux	Elodée du Canada
		Elodea nuttallii (Planchon) St. John	Elodée de Nuttall
		Lagarosiphon major (Ridley) Moss	Grand lagarosiphon
	Amphibie vivace	Crassula Helmsii (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms
		Hydrocotyle ranunculoides L. f.	Hydrocotyle fausse renoncule
		Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie à grande fleur
		Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Jussie faux pourpier
		Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Brésil
2	Herbacée annuelle	Ambrosia artemisiifolia L.	Ambrosie à feuilles d'armoise
		Impatiens balfouri Hooker fil.	Balsamine de Balfour
		Impatiens capensis Meerb.	Balsamine du Cap
		Impatiens glandulifera Royle	Balsamine de l'Himalaya
	Herbacée pluriannuelle	Impatiens parviflora DC.	Balsamine
		Heracleum mantegazzianum gr.	Berce du Caucase
		Petasites fragrans	Pétasite odorante
	Herbacée vivace	Petasites hybridus	Pétasite hybride
		Polygonum polystachyum Meisn	Renouée à épis nombreux
		Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon
		Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Renouée de Sakhaline
		Reynoutria x bohemica J. Holub	Renouée de Bohême
	Arbuste	Baccharis halimifolia L.	Seneçon en arbre
	Hydrophyte flottante	Eichhornia crassipes (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau
		Lemna minuta H.B.K.	Lentille d'eau minuscule
		Lemna turionifera Landolt	Lenticule à turion
		Pistia stratiotes L.	Laitue d'eau
	Herbacée annuelle	Bidens connata Willd.	Bident soudé
		Bidens frondosa L.	Bident feuillé
		Claytonia perfoliata Donn. ex Willd.	Claytonie perfoliée
		Conyza bonariensis (L.) Cronq.	Vergerette de Buenos Aires
		Conyza canadensis (L.) Cronq.	Vergerette du Canada
		Conyza floribunda H.B.K.	Vergerette à fleurs nombreuses
		Conyza sumatrensis (Retz) E. Walker	Vergerette de Sumatra
		Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiola
	Herbacée vivace	Allium triquetrum	Ail à trois angles
		Aster lanceolatus Willd.	Aster lancéolé
		Aster novi-belgii gr.	Aster de Virginie
		Aster squamatus (Sprengel) Hieron.	Aster écaillé
		Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus	Griffe de sorcière
		Carpobrotus edulis (L.) R. Br.	Ficoïde comestible
		Cortaderia selloana (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Herbe de la Pampa
		Cotula coronopifolia L.	Cotule pied de corbeau
	Graminée vivace	Phytolacca americana L.	Raisin d'Amérique
		Senecio inaequidens DC.	Séneçon du Cap
		Paspalum dilatatum Poir.	Millet bâtard
		Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis
	Arbuste	Spartina alterniflora Loisel	Spartine à feuilles alternes
		Spartina anglica C.E. Hubbard	Spartine anglaise
		Buddleja davidii Franchet	Buddleia du père David
		Prunus laurocerasus L.	Laurier palme
	Arbre	Rhododendron ponticum L.	Rhododendron des parcs
		Acer negundo L.	Erable negundo
		Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Ailanthé

Annexe 3 : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones agricole

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

- bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial (méritant d'être mis en valeur),
- respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément aux principes de réciprocité définis à l'article L. 111-3 du code rural,
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- bâtiment présentant une emprise au sol supérieure à 60 m²,
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité,
- possibilité de réaliser un assainissement non collectif au regard de la configuration des lieux,
- desserte par un accès et une voie sécurisée,
- bâtiment dont le changement de destination ne crée par une forme de mitage d'espace agricole ou naturel,
- prise en compte d'autres bâtiments d'habitation à proximité, en évitant de générer un risque de gêne pour les habitants présents (éviter de créer des vis-à-vis).

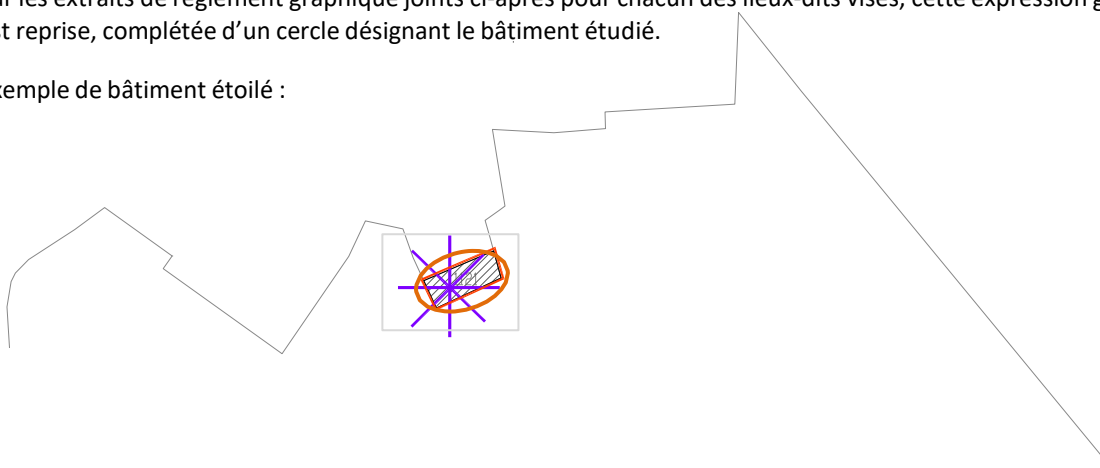
Liste des bâtiments ainsi identifiés au règlement graphique, par hameau ou lieu-dit concerné :

Fiches	Site (hameau, lieu-dit) concerné par des possibilités de changement de destination	Nombre de bâtiments identifiés (cas de possibilités de changement de destination)
1	Le Rocher	1 cas
2	Burin – La Baronie	1 cas
3	Lourmel	1 cas
4	La Touche	1 cas
5	Pinguant	1 cas
6	Le Corno	1 cas
7	Le Bois Joli	2 cas
8	Les Marres	1 cas

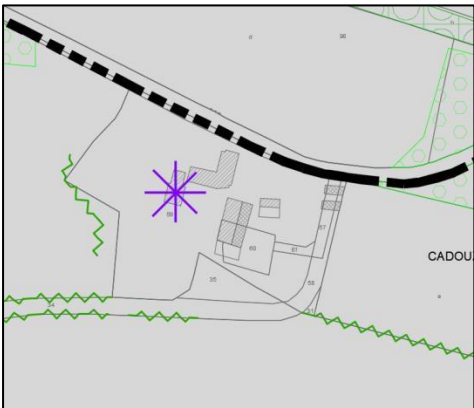
Les bâtiments concernés sont identifiés par une étoile sur le document graphique réglementaire.

Sur les extraits de règlement graphique joints ci-après pour chacun des lieux-dits visés, cette expression graphique est reprise, complétée d'un cercle désignant le bâtiment étudié.

Exemple de bâtiment étoilé :



FICHE 1

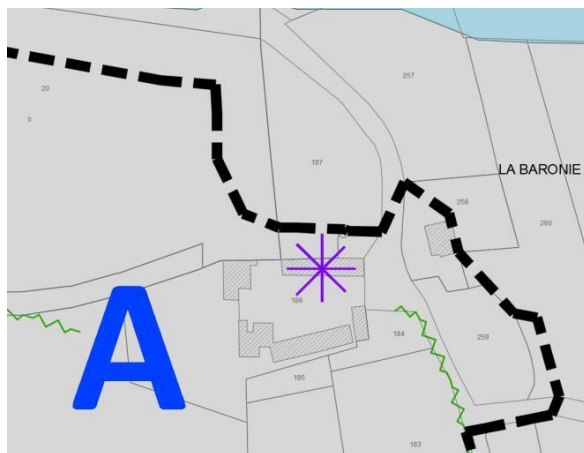
1	Le Rocher	
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancienne grange en pierres intégrée dans un ancien corps de ferme
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 104 m²).
Accessibilité	X		Accès par cour intérieure desservie par une voie communale
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les habitations existantes sur Le Rocher
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au lieu-dit du Rocher, comprenant déjà plusieurs habitations. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : Bâtiment situé au cœur du lieu-dit, autour de la cour commune Unité foncière (plus de 6000 m²) disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (A)	
Art. 2.1	<u>Destinations admises du bâtiment concerné :</u>	HABITATION HEBERGEMENT TOURISTIQUE

FICHE 2

2 Burin – La Baronie

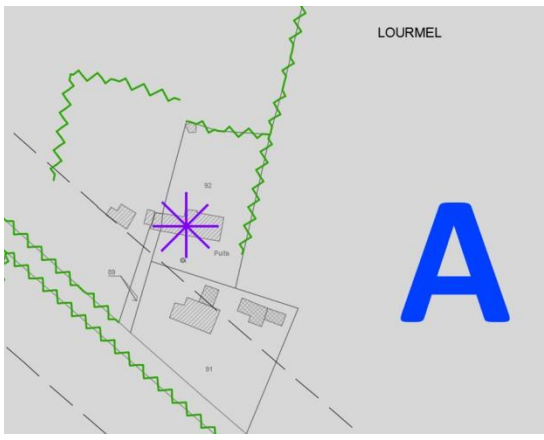


Visuel non disponible

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Anciennes écuries en pierres Site du manoir de La Baronie (XVIIe siècle), siège d'une ancienne seigneurie.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment dans un assez bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 230 m²).
Accessibilité	X		Desserte par un chemin communal (en impasse)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone sur le chemin communal
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au lieu-dit de La Baronie. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Très faible : Site isolé, absence de voisinage en l'état. Changement de destination s'inscrivant dans une optique de revalorisation du site de La Baronie lié au manoir. Terrain disponible autour pour assurer desserte, stationnement, assainissement, espaces de vie extérieurs...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (A)	
Art. 2.1	Destinations admises du bâtiment concerné :	HABITATION HEBERGEMENT TOURISTIQUE

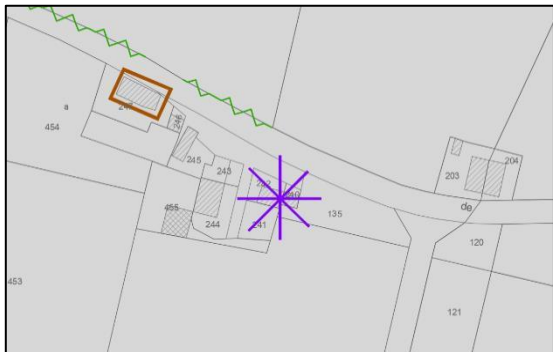
FICHE 3

3	Lourmel	
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancienne écurie, en pierres, toits en ardoises et tôles
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée de l'unité bâtie : env. 264 m²).
Accessibilité	X		Desserte par la RD 176. Proximité du bourg intéressante (à environ 1 km). Accès déjà existant (bonnes conditions de visibilité)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone sur la voie départementale (desserte de l'habitation riveraine)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au lieu-dit "Lourmel", à l'arrière de l'habitation existante.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : site assez isolé, bâtiment situé suffisamment en recul à l'arrière de l'habitation existante terrain disponible autour pour assurer desserte, stationnement possible le long du chemin communal, assainissement, espace de vie extérieure ...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (A)	
Art. 2.1	Destination admise du bâtiment concerné :	HABITATION HEBERGEMENT TOURISTIQUE
	Conditions d'accès :	Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée

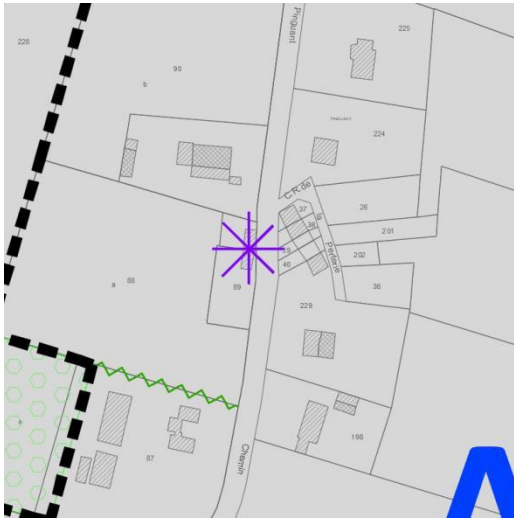
FICHE 4

4	La Touche	
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancienne annexe agricole en pierres
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en moyen état (une partie de toiture n'existe plus), de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol de l'unité bâtie : env. 66 m²).
Accessibilité	X		Desserte par voie communale, permettant d'accéder à la RD 114.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone sur la voie communale (desserte de La Touche)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un lieu-dit, comprenant déjà plusieurs habitations, limitant le mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : Bâtiment situé dans la continuité du lieu-dit, terrain disponible autour pour assurer desserte, stationnement, assainissement, espace de vie extérieure...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (A)	
Art. 2.1	<u>Destinations admises du bâtiment concerné :</u> HABITATION HEBERGEMENT TOURISTIQUE	

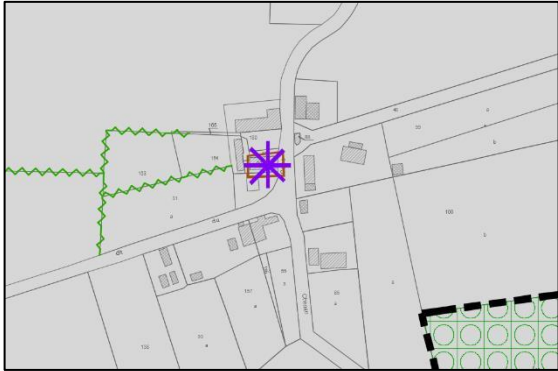
FICHE 5

5	Pinguant	
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancienne écurie en pierres
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en assez bon état, de volume et de taille suffisants pour être restauré en habitation : emprise au sol du bâtiment : env. 65 m².
Accessibilité	X		Desserte par voie communale, permettant d'accéder à la RD 176.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone sur la voie communale desservant le lieu-dit de Pinguant
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité (bâtiment le plus proche étant situé à plus de 130 mètres)
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un lieu-dit, comprenant déjà plusieurs habitations, limitant le mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : Bâtiment situé dans le cœur du lieu-dit ancien, terrain disponible autour pour assurer desserte, stationnement, assainissement, espace de vie extérieure...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (A)	
Art. 2.1	Destinations admises du bâtiment concerné :	HABITATION HEBERGEMENT TOURISTIQUE

FICHE 6

6	Le Corno	
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancienne écurie en pierres
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Bâtiment en assez bon état, de volume et de taille suffisants pour être restauré en habitation : emprise au sol du bâtiment : env. 120 m².
Accessibilité	X		Desserte par voie communale, permettant d'accéder à la RD 34.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone sur la voie communale desservant le lieu-dit du Corno
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC - Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un lieu-dit, comprenant déjà plusieurs habitations, limitant le mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : Bâtiment situé dans le cœur du lieu-dit ancien, terrain disponible autour pour assurer desserte, stationnement, assainissement, espace de vie extérieure...

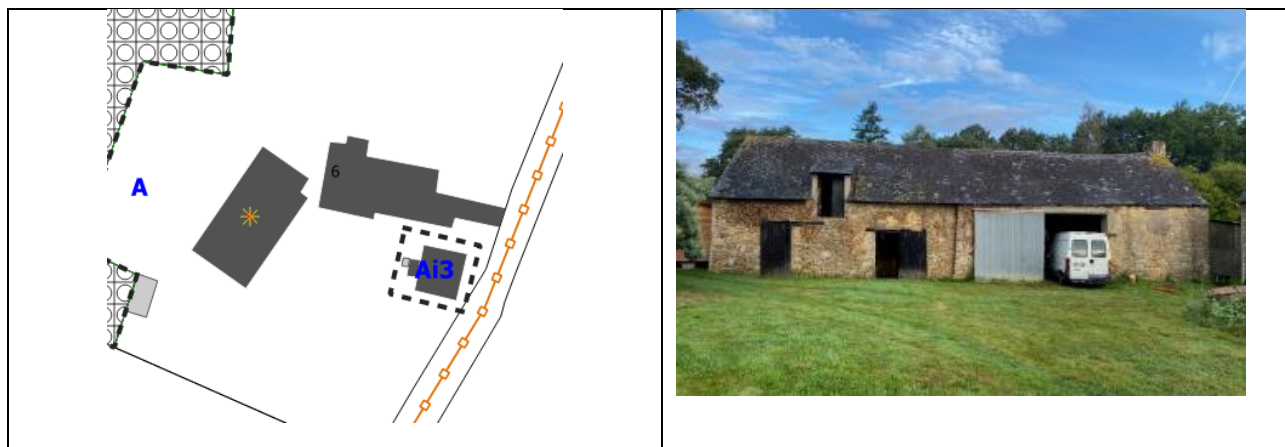
Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (A)	
Art. 2.1	<u>Destinations admises du bâtiment concerné :</u> HABITATION HEBERGEMENT TOURISTIQUE	

FICHE 7 – Le Bois Joli



Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (A)
Art. 2.1	<u>Destinations admises du bâtiment concerné :</u> HABITATION HEBERGEMENT TOURISTIQUE

FICHE 8 – Les Marres



Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires au règlement de la zone agricole (A)
Art. 2.1	<u>Destinations admises du bâtiment concerné :</u> HABITATION HEBERGEMENT TOURISTIQUE