



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Règlement

Commune du Perrier



Vu pour être annexé à la délibération  
d'approbation du PLU du Conseil  
Municipal du 06 juin 2017

## 3 – Règlement

- 0 - Délibérations et arrêtés
- 1 - Rapport de présentation
- 2a - Projet d'aménagement et de développement durables
- 2b - Orientations d'aménagement et de Programmation
- 3 - Règlement**
- 4 - Documents graphiques
- 5 - Documents annexes
- 6 - Avis des personnes publiques associées et consultées
- 7 - Enquête publique
- 8 - Modifications suite aux avis et à l'enquête



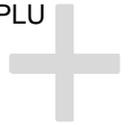




## Sommaire

<b>Volet 1   Dispositions générales.....</b>	<b>5</b>
<b>Volet 2   Dispositions applicables aux Zones Urbaines.</b>	<b>21</b>
1  Dispositions applicables à la zone UA .....	23
2  Dispositions applicables à la zone UB .....	32
3  Dispositions applicables à la zone UC .....	43
4  Dispositions applicables à la zone UE .....	52
5  Dispositions applicables à la zone UZ .....	61
<b>Volet 3   Dispositions applicables aux Zones à Urbanisées.....</b>	<b>71</b>
1  Dispositions applicables à la zone 1AU .....	72
2  Dispositions applicables à la zone 2AU .....	81
<b>Volet 4   Dispositions applicables aux Zones Agricoles</b>	<b>84</b>
<b>Volet 5   Dispositions applicables aux Zones Naturelles</b>	<b>96</b>
<b>Volet 6   Lexique .....</b>	<b>107</b>
<b>Volet 7   Annexes.....</b>	<b>113</b>





# Volet 1 | Dispositions générales





## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune du PERRIER.

## ARTICLE 2 - COMPOSANTE DU PRESENT REGLEMENT ECRIT

Le présent règlement comprend 3 titres :

- + Volet I – Dispositions générales
- + Volet II – Dispositions particulières
- + Volet III – Lexique

Le titre II se compose de plusieurs zones, déclinées en plusieurs articles, conformément aux articles R.151-27 à 151-48 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 3 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

NOTA BENE - AUTRES REGLEMENTATIONS APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du Code civil, du Code de l'environnement, du Code de la construction et de l'habitation du Code rural, du Code forestier, du Code de la santé publique, du Règlement Sanitaire Départemental, etc.

S'appliquent également :

- + la législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- + la législation et la réglementation sur la protection de la réception radiotélévisée,
- + la législation et la réglementation sur l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite,
- + le règlement de publicité de la commune,
- + le règlement de voirie,

- + les règles de sécurité du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS),
- + la législation et la réglementation relative à la prise en compte du bruit,
- + la législation et la réglementation relative au classement des infrastructures routières,
- + la législation et la réglementation relative aux zones de surveillance et de lutte contre les termites,
- + la législation et la réglementation relative aux zones soumises au risque d'exposition au plomb,
- + la réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante,
- + l'Atlas des Zones Inondables,
- + la réglementation parasismique entrée en vigueur depuis le 1er Mai 2011 applicable aux bâtiments neufs comme à ceux existants en cas de travaux lourds.

### ARTICLE 3.1 REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-51 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles :

- + R 111-2,
- + R 111-4,
- + R 111-24,
- + R 111-26,
- + R 111-31,
- + R 115-1,
- + R 122-16,
- + R 172-1, 2 et 3,
- + et R 424-24.

Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d'information les articles d'ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

- + L 111-16, utilisation de matériaux renouvelables
- + R 111-2, salubrité et sécurité publique
- + R 111-4, protection des sites et vestiges archéologiques
- + R 111-26, protection de l'environnement
- + R 111-27, dispositions relatives à l'aspect des constructions

### # Performances environnementales et énergétiques

#### Article L111-16

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art.](#)

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

#### Article L111-17

Modifié par [LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105](#)

Les dispositions de l'article [L. 111-16](#) ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

#### Article L111-18

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article [L. 111-17](#), interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article [L. 111-16](#) fait l'objet d'une motivation particulière.

### # Salubrité et sécurité publique

#### Article R111-2

Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – art.](#)

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.

### # Localisation des sites et vestiges archéologiques

#### Article R111-4

Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – art.](#)

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.

### # Protection de l'environnement

#### Article R111-26

Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – art.](#)

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.

### # Protection des paysages

#### Article R111-27

Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – art.](#)

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.

## ARTICLE - 3.2. SURSIS A STATUER

### Article L424-1

Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

### **ARTICLE - 3.3. RECIPROCITE**

Demeurent applicables toutes les prescriptions de la réglementation en vigueur, ainsi que les règles de réciprocité de l'article L.111-3 du Code Rural :

#### **Article L111-3**

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être

imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.



## ARTICLE 3.4. SERVITUDES

### Article L151-43

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

### Article R151-51

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.

### Article R151-52

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

- 1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
- 2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
- 3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;

6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;

7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

8° Les zones d'aménagement concerté ;

9° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;

10° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;

11° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;

12° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;

13° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;

14° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

### Article R151-53

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;

2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;

3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;

4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;

5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;

8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;

10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

### ARTICLE 3.5. LOTISSEMENTS

Suppression des règles propres aux lotissements privés de plus de 10 ans:

"Dans les communes dotées d'un PLU est prévue la caducité des règles du lotissement à l'issue d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager. La loi ALUR a supprimé le droit au maintien des règles dont pouvait bénéficier auparavant les colotis et qui s'exerçait à la majorité qualifiée. (cf ALUR art 159 – CU: L442-9).

## ARTICLE 4 – REGLEMENT GRAPHIQUE

### ARTICLE 4.1 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

#### Article L151-9

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer s'il y a lieu, les reculs éventuels par rapport à des axes de voies, les accès interdits, le périmètre de protection vis-à-vis des stations d'épuration, les ZPPAUP, ainsi que les haies, boisements, zones humides et cours d'eau, et les chemins et aménagements cyclables

#### # Zonage

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du 1, 2, 3, 4 et 5 du volet II sont les zones UA, UB, UC, et UE et UZ délimitées par des tiretés.

2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du 6 et 7 du volet II sont les zones 1 AU et 2 AU délimitées par des tiretés.

3. Les zones agricoles (A) auxquelles s'appliquent les dispositions du 8 du volet II sont les zones A délimitées par des tiretés

4. Les zones naturelles (N) auxquelles s'appliquent les dispositions du 9 du volet II sont les zones N délimitées par des tiretés.



**La zone UA** correspond au cœur historique du bourg. Ce secteur a une vocation principale d'habitat, mais est également caractérisé par une diversité de fonctions et d'usages.

**La zone UB** correspond aux pourtours du centre ancien et a fait l'objet d'une urbanisation plus récente. Elle est destinée à l'habitat et aux activités qui lui sont compatibles.

Cette zone comprend des secteurs indicés, qui sont délimités au plan de zonage et qui renvoient à des règles particulières édictées au règlement écrit. Il s'agit des secteurs suivants :

Le secteur « UBi » soumis au risque d'inondation.

Le secteur « UBa » non desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées et dans lequel s'impose donc un assainissement autonome à la parcelle.

**La zone UC** correspond au camping situé dans le centre bourg.

**La zone UE** se situe au cœur du centre bourg et a pour vocation l'accueil d'équipements collectifs.

**La zone UZ** correspond à la zone d'activités économiques de la commune.

**La zone 1AU** est destinée à la création, à court et moyen terme, de nouveaux quartiers à vocation principalement résidentielle pouvant accueillir des activités compatibles. Elle doit être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmes du PLU.

**La zone 2AU** constitue des réserves foncières pouvant être urbanisées à moyen et long terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble, et après révision ou modification du Plan Local d'Urbanisme. Elle est donc strictement inconstructible, sauf, le cas échéant, pour des équipements d'infrastructure.

**La zone A** est destinée à la protection et au développement de l'agriculture, en raison du potentiel agronomique ou économique des terres.

Cette zone comprend un secteur indicé « Ai » soumis au risque d'inondation, délimité au plan de zonage et qui renvoie à des règles particulières édictées au règlement écrit.

L'article L 111-3 du code rural et de la pêche dispose que, les distances d'éloignement imposées par la réglementation aux bâtiments d'élevage vis-à-vis des constructions de tiers, s'appliquent également aux constructions de tiers vis-à-vis des bâtiments d'élevage.

Par principe, une distance de 100m doit être maintenue entre les bâtiments d'élevage et les constructions de tiers.

**La zone N** naturelle correspond à des espaces semi-naturels et agricoles présentant une forte sensibilité écologique, hydrologique ou paysagère.

Cette zone comprend des secteurs indicés, qui sont délimités au plan de zonage et qui renvoient à des règles particulières édictées au règlement écrit. Il s'agit des secteurs suivants :

Secteur « Ni » : secteur soumis au risque d'inondation.

Secteur « Nan » : secteur destiné aux aires naturelles de camping

Secteur « NC » : secteur destiné aux terrains de camping aménagés pour l'accueil permanent ou saisonnier des campeurs et des caravanes.

Secteur « NCi » : secteur destiné aux terrains de camping aménagés pour l'accueil permanent ou saisonnier des campeurs et des caravanes mais soumis à un risque d'inondation.

Secteur « NL » : secteur destiné à accueillir des aménagements légers de loisirs ou de tourisme.

Secteur « NEp » : secteur destiné à accueillir la déchetterie.

## # Les destinations et sous destinations

Destinations (R151-27)	Sous-destinations (R151-28)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole - Exploitation forestière
Habitation	Logement - Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Équipements sportifs - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition

## # Structure du règlement conformément au code de l'urbanisme

La délibération du conseil municipal pour l'arrêt du PLU en date du 26 juillet 2016 énonce la volonté de la commune d'opter pour un règlement « nouvelle génération » en application du décret du 18 décembre 2015.

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- + § 1 destinations des constructions R 151-27 et 28
- + § 2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités R151-30 à 36
- + § 3 Nature d'activités et mixité fonctionnelle et sociale R151-37 et 38

### Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- + § 1 Volumétrie et implantation des constructions R151-39
- + § 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère R151-41 et 42

- + § 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties R151-43
- + § 4 Stationnement R151-44 à 46

### Section 3 : Équipements et réseaux

- + § 1 Desserte par les voies publiques et privées R151-47 et 48
- + § 2 Desserte par les réseaux R151-49 et 50

Précisions :

Les règles d'un même article se cumulent. En cas de contrariété de règles, il est fait application de la règle la plus stricte.

Les règles exprimées sur les documents graphiques priment sur le règlement écrit.

## ARTICLE 4.2 - LES DOCUMENTS GRAPHIQUES COMPRENNENT ÉGALEMENT :

Conformément aux dispositions de l'article R. 151-10 et suivant du code de l'urbanisme, le règlement du PLU est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie en application de la présente section.

## # Le patrimoine végétal et écologique protégé : la trame verte et bleue

### Article L151-23

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis



nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Il a été recouru à la possibilité offerte par le premier alinéa via une zone non aedificandi pour la protection des étiers et du Canal qui constituent la continuité de la trame verte et bleue au cœur du bourg. A contrario, eu égard à la nature des boisements qui sont présents sur le marais Breton-Vendéen, il a été décidé de ne pas les protéger de manière spécifique par un dispositif qui ne permet pas une gestion dynamique comme le dispose l'article L.113-2 du code de l'urbanisme

#### **Article L113-2**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

#### **# Les Liaisons douces**

##### **Article L151-38**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'être prévus.

#### **# Les Emplacements réservés et autres servitudes**

##### **Article L151-41**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant

pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

#### **Article L152-2**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

### **ARTICLE 5 - CHANGEMENT DE DESTINATION**

#### **Article L151-11**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le

changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

### **ARTICLE 6 – EXTENSION LIMITEES ET ANNEXES**

#### **Article L151-12**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.



## ARTICLE 7 – ADAPTATIONS MINEURES

### Article L152-3

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

## ARTICLE 8 – AUTORISATIONS SPECIALES – OUVRAGES SPECIFIQUES

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

L'aménagement pour des raisons d'ordre sanitaire, d'habitations existantes dans les zones où la construction est normalement interdite ou limitée pourra être autorisé dans les conditions d'adaptations mineures prévues au 1er alinéa. En aucun cas, cet aménagement ne pourra permettre de créer de logement supplémentaire.

Concernant les piscines non couvertes, les articles concernant les reculs vis-à-vis des limites privatives ou donnant sur le domaine public entendu dans son sens large (voies et autres dépendances ou vocation) s'appliquent de la même façon que pour les bâtiments.

## ARTICLE 9 – ENERGIES RENOUVELABLES ET ECONOMIES D'ENERGIE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, de même que le recours des matériaux biodégradables ou une orientation des façades favorable aux économies d'énergie, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Dans le respect des dispositions générales énoncées, la prise en compte de l'environnement pourra justifier un assouplissement des règles architecturales fixées à la section 2 (caractéristiques urbaines architecturales et paysagères) paragraphe 2 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), pour des installations et pour l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables et à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, etc.) sous réserve d'une bonne intégration paysagère

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, certaines interventions sur le bâti existant, notamment certains travaux de façade, entraîneront l'obligation d'améliorer l'isolation par l'extérieur sous réserve des règles définies dans le présent PLU au titre des articles L.151-18 et L.151-19 du code de l'urbanisme. Afin d'éviter une perte d'identité architecturale, le code de l'urbanisme permet la mise en œuvre de dérogation aux règles d'urbanisme (articles L.152-5 et R.152-9 du code de l'urbanisme). Dans cette perspective, le présent PLU fixe certaines limites.

## ARTICLE 10 – RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE

### Article L111-15

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte

communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

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

- si les servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telles que la création d'un plan de prévention des risques, de l'application de retraits imposés par l'article L.111-6 à 10 du Code de l'Urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé, de plans d'alignement...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine, dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP ; il devra obtenir l'avis favorable de la DRAC s'il est situé en secteur archéologique,
- s'il s'agit de construction ou d'installation non compatible avec le caractère d'habitat en zone U et AU".

### **Article L111-23**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **ARTICLE 11 – CLOTURES**

Il est ici précisé que toute modification ou réalisation de nouvelle clôture devra au préalable faire l'objet d'une déclaration en mairie.

Pour mémoire, aucune clôture ou plantation ne sera admise en zone non aedificandi protégeant le réseau hydrographique primaire

### **ARTICLE 12 – PROTECTION DE LA RICHESSE ARCHEOLOGIQUE**

Les décrets n°s 2004-490 et 2007-487 définissent les modalités de prise en compte du patrimoine archéologique, déclinées au code du patrimoine et au code de l'urbanisme.

#### **Article L.1 du Code du Patrimoine :**

Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.

#### **Article L.510-1 du Code du Patrimoine :**

Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

#### **Article L.531-14 du Code du Patrimoine :**

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.



Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

### ARTICLE 13 – ZONES HUMIDES

Les zones humides sont identifiées et figurent aux documents graphiques sont préservés (l'intégralité du territoire communal en dehors du bourg). Toute atteinte à leur fonctionnement est soumise à la réglementation en vigueur, conformément aux dispositions respectives de la loi sur l'Eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont autorisés.

Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE applicable et des dispositions du Code de l'Environnement.

Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage, c'est-à-dire l'intégralité de la commune en dehors de la zone urbaine, pourront être réinterrogés en phase opérationnelle via la réalisation des études de sols indispensables (réalisation d'extensions, d'annexes, ...). En effet, le territoire communal situé en dehors du bourg est un marais et donc considéré comme zone humide par les inventaires nationaux. De fait, il ne fut pas étudié lors de l'inventaire réalisé par l'association pour le développement du bassin versant de

la baie de Bourgneuf (ADBVBB) dont les résultats ont été suivis pour définir les zones d'urbanisation future.

### ARTICLE 14 - ATLAS DES ZONES INONDABLES

#### # *Risque d'inondation*

La commune du Perrier est concernée par l'Atlas des Zones Inondables de l'Etier de Sallertaine (septembre 2008). Le risque inondation terrestre est de niveau 3

Les extraits de cet Atlas sont annexés au PLU.

### ARTICLE 15 – PERMIS D'AMENAGER ET PERMIS DE CONSTRUIRE GROUPES

#### Article R151-21

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles

édictees par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

### **# Les CINASPIC**

Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) sont autorisés ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et /ou techniques et dérogent aux règles de prospect et d'implantation.



## **Volet 2** | Dispositions applicables aux Zones Urbaines



Les zones urbaines sont des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

On distingue à l'intérieur de la zone urbaine les zones UA, UB, UC, UE, UZ.

# 1 | Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA correspond au cœur historique du bourg. Ce secteur a une vocation principale d'habitat, mais est également caractérisé par une diversité de fonctions et d'usages.

## A | Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

### # §1 Destination des constructions

Les destinations des constructions autorisées dans la zone UA sont les suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			x
	Exploitation forestière			x
Habitation	<b>Logement</b>	<b>x</b>		
	<b>Hébergement</b>	<b>x</b>		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	<b>Restauration</b>	<b>x</b>		
	Commerce de gros			x
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	<b>x</b>		
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>x</b>		
	<b>Cinéma</b>	<b>x</b>		



Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

**# §2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Les destinations des constructions non autorisées au §1 de la section sont interdites.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	x		
	Cinéma	x		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
	<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<b>Industrie</b>		
<b>Entrepôt</b>				<b>x</b>
Bureau		x		
Centre de congrès et d'exposition		x		

**§2.1 Les autres usages et affectations des sols interdits**

Sont également interdits les usages et affectations des sols qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et notamment :

- Les carrières
- Le stockage à l'air libre
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets...
- Les dépôts de véhicules

- Le stationnement, isolé ou non, de caravanes et de mobil-home, HLL,

**§2.2 Les constructions, installations et aménagements autorisés sous conditions**

- Uniquement pour les constructions soumises à conditions :
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation de la construction, des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.



- Sont autorisées les constructions, installations et aménagements à usage de commerce de détail et d'artisanat à condition qu'ils ne soient pas susceptibles de causer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique et qu'ils mettent en œuvre les mesures nécessaires à leur compatibilité avec l'habitat environnant (notamment la suppression et la réduction des nuisances et dangers éventuels).
- Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) sont autorisés ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et /ou techniques et dérogent aux règles de prospect et d'implantation.

### # §3 Natures d'activité et mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## B | Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

### # §1 Volumétrie et implantation des constructions

#### §1.1 Hauteur des constructions:

Rue du Général de Gaulle :

Les constructions ne peuvent excéder deux niveaux (comprenant le rez-de-chaussée) auxquels s'ajoute alors des combles aménageables ou non, ou trois niveaux (comprenant le RDC), l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximum de 10m à l'égout du toit.

Autres secteurs de la zone UA :

Les constructions ne peuvent excéder deux niveaux (comprenant le rez-de-chaussée) auxquels s'ajoutent des combles aménageables avec une hauteur maximum de 7 mètres à l'égout du toit.

Les éléments de modénatures et les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des constructions.

Les annexes autorisées sont limitées à 3,5m à l'égout du toit.

Exception : Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et de service public (relais hertzien, antennes, pylônes, etc).

#### §1.2 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions ne peut venir en surplomb des voies ouvertes à la circulation du public.

#### §1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Au moins 50% de la façade des constructions doit être implantée à l'alignement ou en retrait des voies ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, dans une bande allant jusqu'à 3m.

Une implantation différente pourra être admise, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement, dans les cas suivants :

- En cas d'impératif ou d'impossibilité technique dûment justifiée et lié à la destination des constructions (notamment les exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité...).

- Dans le cas de l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus, un recul identique à l'existant ou en continuité du bâtiment existant est autorisé.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble définissant ses propres règles (lotissements, groupe d'habitations...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

Dans ces cas, la continuité du front bâti doit être assurée par la réalisation d'un mur bahut enduit des deux côtés ou en pierres d'une hauteur de 1m20.

Concernant les caractéristiques des clôtures en limites séparatives, il convient de se reporter au §3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis de la même section.

**Exception :** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

#### **§1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Non réglementé

Concernant les caractéristiques des clôtures en limites séparatives, il convient de se reporter au §3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis de la même section.

#### **§1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Non réglementé

### **# §2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **§2.1 Principes généraux :**

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble.

Les annexes autorisées doivent également s'harmoniser avec les constructions principales.

Les projets pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **§2.2 Dispositifs de production d'énergies renouvelables :**

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. L'installation d'éoliennes ou de panneaux solaires en façade et au sol est interdite.

#### **§2.3 Écoulement des eaux pluviales :**

L'implantation des constructions nouvelles et extensions est interdite en contrebas de la voie afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales sur le terrain.

#### **§2.4 Dérogations aux règles d'urbanismes :**

Certains travaux notamment de façade (R.152-6 Cu) ou de toiture (R.152-7 Cu), entraînant l'obligation d'améliorer l'isolation par l'extérieur ne doivent pas conduire à une perte d'identité architecturale.

A cette fin, le code de l'urbanisme permet la mise en œuvre de dérogation aux règles d'urbanisme (articles L.152-5 et R.152-9 du code de l'urbanisme). Dans cette perspective, le présent PLU rappelle les limites suivantes

Façade : dépassement maxi de 30 cms par rapport aux règles d'implantations  
Hauteur dépassement maxi de 30 cms par rapport aux règles de hauteur.

En application de l'article R.152-9 :

- Les travaux devront conduire à maintenir une épaisseur de tableau de 15 à 20 cms au niveau au niveau des baies.
- La gestion de la surépaisseur au niveau de la toiture sera opérée par le prolongement de la couverture.
- L'isolation par l'extérieur fera l'objet d'une finition pérenne qui ne sera pas de nature à remettre en cause l'identité architecturale.

### **§2.5 Cas particulier des constructions situées à proximité de la RD753 :**

Doivent faire l'objet d'un isolement acoustique suffisant en application de la loi « Bruit » du 31/12/1992 et des arrêtés d'application correspondant, les constructions situées à moins de 30m du bord de la RD753, susceptibles d'être gênées par le bruit, et situées au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 4 aux documents graphiques.

### **# §3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

#### **§3.1 Principes généraux**

Pour tout projet, un minimum de 10% de la surface de l'unité foncière doit être laissé libre de toute construction. Ces espaces libres doivent

faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non imperméabilisation et/ou leur végétalisation. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent contribuer à la qualité paysagère des espaces notamment par la création et/ou le maintien de plantations d'accompagnement (les essences régionales doivent être privilégiées).

#### **§3.2 Clôtures**

##### **À l'alignement des voies ouvertes à la circulation ou des espaces publics**

Les clôtures implantées en bordure des voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics doivent être constituées d'un mur bahut en pierres ou enduit des deux côtés.

La hauteur sera de 1,20 mètre. Une haie arbustive peut venir compléter le mur bahut. Sa hauteur ne pourra excéder 1,50 m

##### **En limites séparatives**

Les clôtures implantées en limite séparative doivent être d'une hauteur de 2m maximum. Elles peuvent être constituées d'un mur, auquel cas il doit être en pierres ou enduit des deux côtés. Tous les autres matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux de récupération. L'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

### **# §4 Stationnement**

#### **§4.1 Principes généraux**

Le stationnement doit être assuré obligatoirement sur l'espace privatif et correspondre aux besoins réels des constructions et installations en fonction de leur destination, de leur importance et de leur localisation. Les commerces et les activités de service sont exemptés de cette règle.

## §4.2 Règles de stationnement automobiles

### + Pour les logements :

Les projets de nouvelles constructions, les changements de destination ou les extensions du bâti existant (en cas d'augmentation de la surface de plancher) doivent inclure au minimum une place de stationnement par logement.

Les divisions de terrain et les transformations du bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle soit remplacée.

### + Pour les bureaux :

Les projets de nouvelles constructions ou d'extension du bâti existant (augmentation de la surface de plancher) à destination de bureaux doivent inclure au minimum une place de stationnement par tranche de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher créés.

### + Pour les autres constructions autorisées dans la zone :

Aucune règle de stationnement n'est imposée mais les principes généraux exposés au §4.1 doivent être respectés.

## §4.2 Règles de stationnement vélos

### + Pour les logements :

Les projets de nouvelles constructions ou d'extension du bâti existant (augmentation de la surface de plancher) à destination d'habitat conduisant à la création de plus de 3 logements doivent inclure au minimum une place de stationnement vélo par tranche de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### + Pour les bureaux :

Les projets de nouvelles constructions ou d'extension du bâti existant (augmentation de la surface de plancher) à destination de bureaux doivent inclure au minimum une place de stationnement vélo par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### + Pour les autres constructions autorisées dans la zone :

Aucune règle de stationnement vélo n'est imposée.

## C | Section 3 : Équipements et réseaux

### # §1 Desserte par les voies publiques et privées

#### §1.1 Principes généraux

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie d'accès aménagée sur fonds voisin, présentant des caractéristiques proportionnées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les conditions de desserte par les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de collecte des ordures ménagères et d'accès par les services publics de défense contre l'incendie et de secours d'urgence.

#### §1.2 Voies

Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.

Les voies nouvelles doivent ainsi disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et hors circulations douces, d'au moins 6m lorsqu'elles sont à double sens de circulation et d'au moins 4,50m lorsqu'elles sont à sens unique (toujours hors stationnement et circulations douces).

Les voies existantes doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulations douces de 4m pour les voies à double sens et 3m pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent s'accompagner de la mise en place de points d'apport volontaire en entrée de voie afin de permettre la collecte des ordures ménagères.

### §1.3 Accès

Tout nouvel accès doit satisfaire aux règles minimales de sécurité (au regard de la position et de la configuration de l'accès ainsi que de la nature et l'intensité du trafic) et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

Les accès nouveaux doivent donc disposer d'une largeur minimale de 3 mètres.

Il est également imposé une distance minimale de 10 mètres, depuis le bord de l'accès, entre deux accès sur une même voie.

La création d'un nouvel accès peut être refusée s'il est susceptible d'entraîner des risques pour la sécurité des usagers des voies, publiques ou privées, et de l'accès en question ou s'il conduit à la suppression d'une place de stationnement ou d'un fossé à ciel ouvert. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A défaut de pouvoir réaliser un nouvel accès respectant ces conditions, les accès existants devront être confortés. Un seul et même accès pourra alors desservir plusieurs parcelles dans la mesure où il répond aux critères de sécurité et de desserte exposés précédemment.

### # §2 Desserte par les réseaux

#### §2.1 Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### §2.2 Eaux usées

Rappel : Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

##### + Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les étiers et les canaux, est interdite.

##### + Eaux usées non domestiques :

Les rejets des eaux usées non domestiques (artisanales et industrielles) sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

### §2.3 Eaux pluviales

Rappel : La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. Tout projet doit intégrer, dès sa conception, des aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, le débit de fuite autorisé est limité au débit naturel du bassin versant considéré, sans que celui-ci ne puisse excéder 3l/s/ha pour une pluie décennale.

- + Sur les parcelles raccordées au réseau public d'eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit s'accompagner de la réalisation d'aménagements garantissant le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales si la parcelle est desservie et que le raccordement est techniquement possible. Cette disposition s'applique également aux projets ayant intégré des espaces non-imperméabilisés pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

- + Sur les parcelles non raccordées au réseau public d'eaux pluviales

Le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements et dispositifs adaptés à l'opération et au terrain afin d'assurer la gestion des eaux pluviales et du ruissellement à la parcelle (dispositifs de rétention de l'eau par la mise en place de noues et fossés ou infiltration à la parcelle par la non imperméabilisation des surfaces).

- + L'usage des eaux pluviales récupérées en aval des toitures

L'usage des eaux pluviales récupérées en aval des toitures doit être conforme à la réglementation en vigueur. Il est notamment interdit toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

### §2.4 Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Pour toute construction ou installation nouvelle (y compris les lotissements et groupes d'habitations), les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique avérée.

A l'intérieur de toute opération groupée ou lotissement les réseaux seront réalisés en sous terrain

L'installation d'antennes relais est interdite à moins de 100 mètres des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

## 2 | Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB correspond aux pourtours du centre ancien et a fait l'objet d'une urbanisation plus récente. Elle est destinée à l'habitat et aux activités qui lui sont compatibles.

Cette zone comprend des secteurs indicés, qui sont délimités au plan de zonage et qui renvoient à des règles particulières édictées au règlement écrit. Il s'agit des secteurs suivants :

- Le secteur « UBi » soumis au risque d'inondation.
- Le secteur « UBa » non desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées et dans lequel s'impose donc un assainissement autonome à la parcelle.

### A | Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### # §1 Destination des constructions

Les destinations des constructions autorisées dans la zone UB sont les suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			x
	Exploitation forestière			x
Habitation	<b>Logement</b>		<b>x</b>	
	<b>Hébergement</b>		<b>x</b>	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			x
	Restauration			x
	Commerce de gros			x

	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>		<b>X</b>	
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>		<b>X</b>	
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>		<b>X</b>	
	<b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>		<b>X</b>	
	<b>Salles d'art et de spectacles</b>		<b>X</b>	
	<b>Équipements sportifs</b>		<b>X</b>	
	<b>Autres équipements recevant du public</b>		<b>X</b>	
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	<b>Bureau</b>		<b>X</b>	
	Centre de congrès et d'exposition			X

**# §2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Les destinations des constructions non autorisées au §1 de la section sont interdites.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b>			<b>X</b>
	<b>Exploitation forestière</b>			<b>X</b>
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement		X	



<b>Commerce et activités de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b>			<b>X</b>
	<b>Restauration</b>			<b>X</b>
	<b>Commerce de gros</b>			<b>X</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>			<b>X</b>
	<b>Cinéma</b>			<b>X</b>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Équipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<b>Industrie</b>			<b>X</b>
	<b>Entrepôt</b>			<b>X</b>
	Bureau		x	
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b>			<b>X</b>

### §2.1 Les autres usages et affectations des sols interdits

Sont également interdits les usages et affectations des sols qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et notamment :

- Les carrières
- Le stockage à l'air libre
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets...
- Les dépôts de véhicules
- Le stationnement, isolé ou non, de caravanes et de mobil-home, HLL,

**En UBi uniquement sont interdits :**

- les nouvelles constructions,
- les exhaussements et remblais de toute nature,
- les clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux (afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation),
- le stockage des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau, qui pourraient être en contact direct avec l'eau,

en raison du caractère inondable du sous-secteur.

**§2.2 Les constructions, installations et aménagements autorisés sous conditions**

En UB, et uniquement en ce qui concerne les constructions soumises à conditions :

- Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation de la construction, des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.

**En UBi**, pour mémoire, les nouvelles constructions, les exhaussements et remblais de toute nature sont interdits en raison du caractère inondable du sous-secteur.

**Les extensions comporteront une sortie par le toit.**

- Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) sont autorisés ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et /ou techniques et dérogent aux règles de prospect et d'implantation.

**# §3 Natures d'activité et mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

**B | Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère**

**# §1 Volumétrie et implantation des constructions**

**§1.1 Hauteur des constructions:**

Les constructions ne peuvent excéder deux niveaux (comprenant le rez-de-chaussée) auxquels s'ajoutent des combles aménageables avec une hauteur maximum de 7 mètres à l'égout du toit.

Les éléments de modénatures et les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des constructions.

Les annexes autorisées sont limitées à 3,5m à l'égout du toit.

**Exception :** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics (relais hertzien, antennes, pylônes, etc).



### §1.2 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de l'unité foncière.

Une emprise au sol supérieure pourra être admise dans les cas suivant :

- + En cas d'impératif ou d'impossibilité technique dûment justifiée et lié à la destination des constructions (notamment les exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité...).
- + Pour les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emprise au sol des constructions ne peut venir en surplomb des voies ouvertes à la circulation du public.

### §1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

#### + Principes généraux :

Les constructions nouvelles ainsi que les extensions des constructions existantes, doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

#### + Cas particulier des étiers et canaux :

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions des constructions existantes, doivent être édifiées à une distance

minimale de 5 mètres en retrait de la rive des étiers et des canaux.

#### + Cas particulier des constructions implantées le long de la RD 753 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'axe des rues de l'Océan (RD753), du Général De Gaulle (RD753) et de la Route Départementale 753.

#### + Une implantation différente pourra être admise condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement, dans les cas suivants :

- En cas d'impératif ou d'impossibilité technique dûment justifiée et lié à la destination des constructions (notamment les exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité...).
- Dans le cas de l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus, un recul identique à l'existant ou en continuité du bâtiment existant est autorisé.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble définissant ses propres règles (lotissements, groupe d'habitations...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

**Exception :** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Cas particulier de l'étier de « La Grande Taillée » et de l'étier de « La Chapellenie aux Pont des Mattes » :**

Une zone non aedificandi de 15 m à partir de chacune des rives est représentée aux documents graphiques le long des étiers de « La Grande Taillée » et de « La Chapellenie au pont des Mattes » (car réseau hydrographique primaire) : elle doit être laissée libre de toute construction, clôture mais également plantation.

Pour le réseau secondaire (étiers et fossés) cette zone mesure 5 m à compter de chaque berge.

**§1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Non réglementé

Rappel : Concernant les caractéristiques des clôtures en limites séparatives, il convient de se reporter au §3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis de la même section.

**§1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Non réglementé

**# §2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**§2.1 Principes généraux :**

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble. Les annexes autorisées doivent également s'harmoniser avec les constructions principales.

Les projets pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**§2.2 Dispositifs de production d'énergies renouvelables :**

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. L'installation d'éoliennes ou de panneaux solaires en façade et au sol est interdite.

**§2.3 Écoulement des eaux pluviales :**

L'implantation des constructions nouvelles et extensions est interdite en contrebas de la voie afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales sur le terrain.

**§2.4 Dérogations aux règles d'urbanismes :**

Certains travaux notamment de façade (R.152-6 Cu) ou de toiture (R.152-7 Cu), entraînant l'obligation d'améliorer l'isolation par l'extérieur ne doivent pas conduire à une perte d'identité architecturale.

A cette fin, le code de l'urbanisme permet la mise en œuvre de dérogation aux règles d'urbanisme (articles L.152-5 et R.152-9 du code de l'urbanisme). Dans cette perspective, le présent PLU rappelle les limites suivantes

Façade : dépassement maxi de 30 cms par rapport aux règles d'implantations

Hauteur dépassement maxi de 30 cms par rapport aux règles de hauteur.

En application de l'article R.152-9 :

- Les travaux devront conduire à maintenir une épaisseur de tableau de 15 à 20 cms au niveau au niveau des baies.



- La gestion de la surépaisseur au niveau de la toiture sera opérée par le prolongement de la couverture.
- L'isolation par l'extérieur fera l'objet d'une finition pérenne qui ne sera pas de nature à remettre en cause l'identité architecturale.

### §2.5 Cas particulier de la zone UBi

Les extensions et annexes situées dans le secteur UBi doivent adapter l'aménagement de leur RDC aux contraintes liées au risque d'inondation de façon à assurer la protection des personnes et des biens. La construction en sous-sol est interdite. Pour les extensions, une zone refuge/de mise en sécurité des personnes doit être aménagée et, éventuellement notamment en l'absence d'étage, une évacuation doit être rendue possible par le toit.

### §2.6 Cas particulier des constructions situées à proximité de la RD753 :

Doivent faire l'objet d'un isolement acoustique suffisant en application de la loi « Bruit » du 31/12/1992 et des arrêtés d'application correspondant :

- Les constructions autorisées situées à moins de 30 mètres du bord de la chaussée de la Route Départementale 753 ainsi qu'au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 4 aux documents graphiques.
- Les constructions autorisées situées à moins de 100 mètres du bord de la chaussée de la Route Départementale 753 ainsi qu'au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 3 aux documents graphiques.

## # §3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti

### §3.1 Principes généraux

Pour tout projet, un minimum de 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissé libre de toute construction. Ces espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non imperméabilisation et/ou leur végétalisation. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent contribuer à la qualité paysagère des espaces notamment par la création et/ou le maintien de plantations d'accompagnement (les essences régionales doivent être privilégiées).

Les constructions, installations et aménagements situées à la limite extérieure de la zone UB en interface avec de la zone UZ devront prévoir la réalisation de barrières végétales afin de limiter l'impact visuel et les nuisances pouvant être générées par certaines constructions et installations de la zone UZ. Les essences régionales sont à privilégier.

### §3.2 Clôtures

#### + A l'alignement des voies ouvertes à la circulation ou des espaces publics

Les clôtures implantées en bordure des voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics doivent être constituées d'un mur bahut en pierres ou enduit des deux côtés et ne doivent pas dépasser une hauteur 1,20 mètre. Elles pourront alors être surmontées dans la limite de 2 m de dispositifs ajourés et/ou doublées d'un accompagnement végétal de type haie arbustive limitée également à 2 m.

#### + En limites séparatives

Les clôtures implantées en limite séparative doivent être d'une hauteur de 2 mètres maximum. Elles peuvent être constituées d'un mur, auquel cas il doit être en pierres ou enduit des deux côtés. Tous les autres matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux de récupération. L'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

#### + Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des parcelles présentant une topographie particulière
- Pour des questions de sécurité ou d'isolement acoustique
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

#### §3.3 Cas particulier de l'étier de « La Grande Taillée » et de l'étier de « La Chapellenie au Pont des Mattes »

Une zone non aedificandi de 15 m à partir de chacune des rives est représentée aux documents graphiques le long des étiers de « La Grande Taillée » et de « La Chapellenie au pont des Mattes » (car réseau hydrographique primaire) : elle doit être laissée libre de toute construction, clôture mais également plantation.

Pour le réseau secondaire (étiers et fossés) cette zone mesure 5 m à compter de chaque berge.

Une zone non aedificandi de 15 m à partir de chacune des rives est représentée aux documents graphiques le long des étiers de « La Grande Taillée » et de « La Chapellenie au pont des Mattes » (car réseau hydrographique primaire) : elle doit être laissée libre de toute construction, clôture mais également plantation.

#### # §4 Stationnement

##### §4.1 Principes généraux

Le stationnement doit être assuré obligatoirement sur l'espace privatif et correspondre aux besoins réels des constructions et installations en fonction de leur destination, de leur importance et de leur localisation. Les commerces et les activités de service sont exemptés de cette règle.

##### §4.2 Règles de stationnement automobiles

###### + Pour les logements :

Les projets de nouvelles constructions, les changements de destination ou les extensions du bâti existant (en cas d'augmentation de la surface de plancher) doivent inclure au minimum deux places de stationnement par logement.

Les divisions de terrain et les transformations du bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle soit remplacée.

###### + Pour les autres constructions autorisées dans la zone :

Aucune règle de stationnement n'est imposée mais les principes généraux exposés au §4.1 doivent être respectés.

##### §4.3 Cas particulier des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il est imposé aux projets de prévoir la réalisation d'aires de stationnement commun pour les visiteurs.



## **C | Section 3 : Équipements et réseaux**

### **# §1 Desserte par les voies publiques et privées**

#### **§1.1 Principes généraux**

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie d'accès aménagée sur fonds voisin, présentant des caractéristiques proportionnées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les conditions de desserte par les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de collecte des ordures ménagères et d'accès par les services publics de défense contre l'incendie et de secours d'urgence.

#### **§1.2 Voies nouvelles**

Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes actifs de déplacement.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et hors circulations douces, d'au moins 6m lorsqu'elles sont à double sens de circulation et d'au moins 4,50m lorsqu'elles sont à sens unique (toujours hors stationnement et circulations douces).

Les voies existantes doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulations douces de 4m pour les voies à double sens et 3m pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent

s'accompagner de la mise en place de points d'apport volontaire en entrée de voie afin de permettre la collecte des ordures ménagères.

#### **§1.3 Accès**

Tout nouvel accès doit satisfaire aux règles minimales de sécurité (au regard de la position et de la configuration de l'accès ainsi que de la nature et l'intensité du trafic) et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

Les accès nouveaux doivent donc disposer d'une largeur minimale de 3 mètres.

Il est également imposé une distance minimale de 15 mètres, depuis le bord de l'accès, entre deux accès sur une même voie. La création d'un nouvel accès est interdite dans le cas d'une subdivision foncière. Un seul et même accès doit être prévu pour les différentes parcelles.

La création d'un nouvel accès peut être refusée s'il est susceptible d'entraîner des risques pour la sécurité des usagers des voies, publiques ou privées, et de l'accès en question ou s'il conduit à la suppression d'une place de stationnement ou d'un fossé à ciel ouvert. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A défaut de pouvoir réaliser un nouvel accès respectant ces conditions, les accès existants devront être confortés. Un seul et même accès pourra alors desservir plusieurs parcelles dans la mesure où il répond aux critères de sécurité et de desserte exposés précédemment

### **Cas particulier des accès situés sur la RD 753 :**

Aucun nouveau lot créé ne doit prendre directement accès sur la rue De Gaulle, la rue de l'Océan et la R.D.753. En conséquence, les accès existants devront être confortés dans la mesure où ils répondent aux critères de sécurité et de desserte.

### **Cas particulier des accès situés le long des étiers et des canaux**

Les accès aux lots et aux unités foncières tributaires d'un étier ou d'un canal pourront être refusés, auquel cas, les accès existants devront être confortés dans la mesure où ils répondent aux critères de sécurité et de desserte.

### **§1.4 Liaisons douces à conserver ou à créer**

Des liaisons douces existantes à conserver ou à créer sont repérées sur les documents graphiques du règlement.

## **# §2 Desserte par les réseaux**

### **§2.1 Eau potable**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **§2.2 Eaux usées**

**Rappel :** Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

#### **+ Eaux usées domestiques :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les étiers et les canaux, est interdite.

#### **+ Eaux usées non domestiques :**

Les rejets des eaux usées non domestiques (artisanales et industrielles) sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

### **Cas particulier du sous-secteur UBa :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assaini à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

### **§2.3 Eaux pluviales**

**Rappel :** La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, des aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, le débit de fuite autorisé est limité au débit naturel du bassin versant considéré, sans que celui-ci ne puisse excéder 3l/s/ha pour une pluie décennale.

#### **+ Sur les parcelles raccordées au réseau public d'eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit s'accompagner de la réalisation d'aménagements garantissant le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales si la parcelle est desservie et que le raccordement est techniquement possible. Cette disposition s'applique également aux projets ayant intégré des espaces non-imperméabilisés pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

- + Sur les parcelles non raccordées au réseau public d'eaux pluviales

Le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements et dispositifs adaptés à l'opération et au terrain afin d'assurer la gestion des eaux pluviales et du ruissellement à la parcelle (dispositifs de rétention de l'eau par la mise en place de noues et fossés ou infiltration à la parcelle par la non imperméabilisation des surfaces).

- + L'usage des eaux pluviales récupérées en aval des toitures

L'usage des eaux pluviales récupérées en aval des toitures doit être conforme à la réglementation en vigueur. Il est notamment interdit toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

#### **§2.4 Autres réseaux** (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Pour toute construction ou installation nouvelle (y compris les lotissements et groupes d'habitations), les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique avérée.

A l'intérieur de toute opération groupée ou lotissement les réseaux seront réalisés en sous terrain

L'installation d'antennes relais est interdite à moins de 100 mètres des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

### 3 | Dispositions applicables à la zone UC

La zone UC correspond au camping situé dans le centre bourg.

#### A | Section 1: Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

##### # §1 Destination des constructions

Les destinations des constructions autorisées dans la zone UC sont les suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<b>X</b>		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

**# §2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Les destinations des constructions non autorisées au §1 de la section sont interdites.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b>			<b>X</b>
	<b>Exploitation forestière</b>			<b>X</b>
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b>			<b>X</b>
	<b>Hébergement</b>			<b>X</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b>			<b>X</b>
	<b>Restauration</b>			<b>X</b>
	<b>Commerce de gros</b>			<b>X</b>
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>			<b>X</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	<b>Cinéma</b>			<b>X</b>

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

**§2.1 Les autres usages et affectations des sols interdits**

Sont également interdits les usages et affectations des sols qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et notamment :

- Les carrières
- Le stockage à l'air libre
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets...
- Les dépôts de véhicules

**§2.2 Les constructions, installations et aménagements autorisés sous conditions**

Uniquement pour les constructions soumises à conditions :

- Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation de la construction, des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.
- Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) sont autorisés ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et /ou techniques et dérogent aux règles de prospect et d'implantation.

**# §3 Natures d'activité et mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## B | Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### # §1 Volumétrie et implantation des constructions

#### §1.1 Hauteur des constructions :

Les constructions ne peuvent excéder deux niveaux (comprenant le rez-de-chaussée) auxquels s'ajoutent des combles aménageables avec une hauteur maximum de 7 mètres à l'égout du toit.

Les éléments de modénatures et les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des constructions.

**Exception :** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics (relais hertzien, antennes, pylônes, etc).

#### §1.2 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de l'unité foncière.

Une emprise au sol supérieure pourra être admise dans les cas suivant :

- En cas d'impératif ou d'impossibilité technique dûment justifiée et lié à la destination des constructions (notamment les exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité...).
- Pour les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emprise au sol des constructions ne peut venir en surplomb des voies ouvertes à la circulation du public.

### §1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

#### + Principes généraux :

Les constructions nouvelles ; ainsi que les extensions des constructions existantes, doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

#### + Cas particulier des étiers et canaux :

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions des constructions existantes, doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de la rive des étiers et des canaux.

#### + Cas particulier des constructions implantées le long de la RD 753 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'axe des rues de l'Océan (RD753), du Général De Gaulle (RD753) et de la Route Départementale 753.

#### + Une implantation différente pourra être admise condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement, dans les cas suivants :

- En cas d'impératif ou d'impossibilité technique dûment justifiée et lié à la destination des constructions (notamment les exigences de sécurité, défense contre l'incendie,

équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité...).

- Dans le cas de l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus, un recul identique à l'existant ou en continuité du bâtiment existant est autorisé.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble définissant ses propres règles (lotissements, groupe d'habitations...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

**Exception :** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Cas particulier de l'étier de « La Grande Taillée » et de l'étier de « La Chapellenie aux Pont des Mattes » :**

Une zone non aedificandi de 15 m à partir de chacune des rives est représentée aux documents graphiques le long des étiers de « La Grande Taillée » et de « La Chapellenie au pont des Mattes » (car réseau hydrographique primaire) : elle doit être laissée libre de toute construction, clôture mais également plantation.

Pour le réseau secondaire (étiers et fossés) cette zone mesure 5 m à compter de chaque berge.

**§1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Non réglementé

Concernant les caractéristiques des clôtures en limites séparatives, il convient de se reporter au §3 Traitement

environnemental et paysager des espaces non bâtis de la même section.

**§1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Non réglementé

**# §2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**§2.1 Principes généraux :**

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble. Les annexes autorisées doivent également s'harmoniser avec les constructions principales.

Les projets pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**§2.2 Dispositifs de production d'énergies renouvelables :**

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. L'installation d'éoliennes ou de panneaux solaires en façade et au sol est interdite.

**§2.3 Ecoulement des eaux pluviales :**

L'implantation des constructions nouvelles et extensions est interdite en contrebas de la voie afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales sur le terrain.



## §2.4 Cas particulier des constructions situées à proximité de la RD753 :

Doivent faire l'objet d'un isolement acoustique suffisant en application de la loi « Bruit » du 31/12/1992 et des arrêtés d'application correspondant :

- Les constructions autorisées situées à moins de 30 mètres du bord de la chaussée de la Route Départementale 753 ainsi qu'au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 4 aux documents graphiques.
- Les constructions autorisées situées à moins de 100 mètres du bord de la chaussée de la Route Départementale 753 ainsi qu'au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 3 aux documents graphiques.

## # §3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties

### §3.1 Principes généraux

Pour tout projet, un minimum de 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissé libre de toute construction. Ces espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non imperméabilisation et/ou leur végétalisation. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent contribuer à la qualité paysagère des espaces notamment par la création et/ou le maintien de plantations d'accompagnement (les essences régionales doivent être privilégiées).

Les constructions, installations et aménagements situées à la limite extérieure de la zone UB en interface avec de la zone UZ devront prévoir la réalisation de barrières végétales afin de limiter l'impact visuel et les nuisances pouvant être générées par

certaines constructions et installations de la zone UZ. Les essences régionales sont à privilégier.

### §3.2 Clôtures

#### + À l'alignement des voies ouvertes à la circulation ou des espaces publics

Les clôtures implantées en bordure des voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics doivent être constituées d'un mur bahut en pierres ou enduit des deux côtés et ne doivent pas dépasser une hauteur 1,20 mètre. Elles pourront alors être surmontées dans la limite de 2 m de dispositifs ajourés et/ou doublées d'un accompagnement végétal de type haie arbustive limitée également à 2 m.

#### + En limites séparatives

Les clôtures implantées en limite séparative doivent être d'une hauteur de 2 mètres maximum. Elles peuvent être constituées d'un mur, auquel cas il doit être en pierres ou enduit des deux côtés. Tous les autres matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux de récupération. L'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

#### + Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des parcelles présentant une topographie particulière
- Pour des questions de sécurité ou d'isolement acoustique
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

### §3.3 Cas particulier de l'étier de « La Grande Taillée » et de l'étier de « La Chapellenie au Pont des Mattes »

Au sein de la zone non aedificandi représentée aux documents graphiques le long des étiers de « La Grande Taillée » et de « La Chapellenie au pont des Mattes », il est imposé qu'un espace, de respectivement 15m et 5m à partir de la rive de l'étier, soit laissé libre et fasse l'objet d'un traitement paysager de qualité.

#### # §4 Stationnement

##### §4.1 Principes généraux

Le stationnement doit être assuré obligatoirement sur l'espace privatif et correspondre aux besoins réels des constructions et installations en fonction de leur destination, de leur importance et de leur localisation. Les commerces et les activités de service sont exemptés de cette règle.

##### §4.2 Règles de stationnement automobiles

###### + Pour les logements :

Les projets de nouvelles constructions, les changements de destination ou les extensions du bâti existant (en cas d'augmentation de la surface de plancher) doivent inclure au minimum deux places de stationnement par logement.

Les divisions de terrain et les transformations du bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle soit remplacée.

###### + Pour les autres constructions autorisées dans la zone :

Aucune règle de stationnement n'est imposée mais les principes généraux exposés au §4.1 doivent être respectés.

## C | Section 3 : Équipements et réseaux

### # §1 Desserte par les voies publiques et privées

#### §1.1 Principes généraux

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie d'accès aménagée sur fonds voisin, présentant des caractéristiques proportionnées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les conditions de desserte par les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de collecte des ordures ménagères et d'accès par les services publics de défense contre l'incendie et de secours d'urgence.

#### §1.2 Voies nouvelles

Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes actifs de déplacement.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et hors circulations douces, d'au moins 6m lorsqu'elles sont à double sens de circulation et d'au moins 4,50m lorsqu'elles sont à sens unique (toujours hors stationnement et circulations douces).

Les voies existantes doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulations douces de 4m pour les voies à double sens et 3m pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent

s'accompagner de la mise en place de points d'apport volontaire en entrée de voie afin de permettre la collecte des ordures ménagères.

### §1.3 Accès

Tout nouvel accès doit satisfaire aux règles minimales de sécurité (au regard de la position et de la configuration de l'accès ainsi que de la nature et l'intensité du trafic) et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

Les accès nouveaux doivent donc disposer d'une largeur minimale de 3 mètres.

Il est également imposé une distance minimale de 15 mètres, depuis le bord de l'accès, entre deux accès sur une même voie. La création d'un nouvel accès est interdite dans le cas d'une subdivision foncière. Un seul et même accès doit être prévu pour les différentes parcelles.

La création d'un nouvel accès peut être refusée s'il est susceptible d'entraîner des risques pour la sécurité des usagers des voies, publiques ou privées, et de l'accès en question ou s'il conduit à la suppression d'une place de stationnement ou d'un fossé à ciel ouvert. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A défaut de pouvoir réaliser un nouvel accès respectant ces conditions, les accès existants devront être confortés. Un seul et même accès pourra alors desservir plusieurs parcelles dans la mesure où il répond aux critères de sécurité et de desserte exposés précédemment

### Cas particulier des accès situés sur la RD 753 :

Aucun nouveau lot créé ne doit prendre directement accès sur la rue De Gaulle, la rue de l'Océan et la R.D.753. En

conséquence, les accès existants devront être confortés dans la mesure où ils répondent aux critères de sécurité et de desserte.

### Cas particulier des accès situés le long des étiers et des canaux

Les accès aux lots et aux unités foncières tributaires d'un étier ou d'un canal pourront être refusés, auquel cas, les accès existants devront être confortés dans la mesure où ils répondent aux critères de sécurité et de desserte.

### §1.4 Liaisons douces à conserver ou à créer

Des liaisons douces existantes à conserver ou à créer sont repérées sur les documents graphiques du règlement.

### # §2 Desserte par les réseaux

#### §2.1 Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### §2.2 Eaux usées

**Rappel :** Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

#### + Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les étiers et les canaux, est interdite.

+ Eaux usées non domestiques :

Les rejets des eaux usées non domestiques (artisanales et industrielles) sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

### §2.3 Eaux pluviales

**Rappel** : La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, des aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, le débit de fuite autorisé est limité au débit naturel du bassin versant considéré, sans que celui-ci ne puisse excéder 3l/s/ha pour une pluie décennale.

+ Sur les parcelles raccordées au réseau public d'eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit s'accompagner de la réalisation d'aménagements garantissant le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales si la parcelle est desservie et que le raccordement est techniquement possible. Cette disposition s'applique également aux projets ayant intégré des espaces non-imperméabilisés pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

+ Sur les parcelles non raccordées au réseau public d'eaux pluviales

Le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements et dispositifs adaptés à l'opération et au terrain afin d'assurer la gestion des eaux pluviales et du ruissellement à la parcelle (dispositifs de rétention de l'eau par la mise en place de noues

et fossés ou infiltration à la parcelle par la non imperméabilisation des surfaces).

+ L'usage des eaux pluviales récupérées en aval des toitures

L'usage des eaux pluviales récupérées en aval des toitures doit être conforme à la réglementation en vigueur. Il est notamment interdit toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

### §2.4 Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Pour toute construction ou installation nouvelle (y compris les lotissements et groupes d'habitations), les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

L'installation d'antennes relais est interdite à moins de 100 mètres des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

## 4 | Dispositions applicables à la zone UE

La zone UE se situe au cœur du centre bourg et a pour vocation l'accueil d'équipements collectifs.

### A | Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### # §1 Destination des constructions

Les destinations des constructions autorisées dans la zone UE sont les suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	<b>Artisanat et commerce de détail</b>	<b>X</b>		
	<b>Restauration</b>	<b>X</b>		
	Commerce de gros			X
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	<b>X</b>		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	<b>X</b>		
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	<b>X</b>		

	<b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	<b>X</b>		
	<b>Salles d'art et de spectacles</b>	<b>X</b>		
	<b>Équipements sportifs</b>	<b>X</b>		
	<b>Autres équipements recevant du public</b>	<b>X</b>		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

**# §2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Les destinations des constructions non autorisées au §1 de la section sont interdites.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			<b>X</b>
	Exploitation forestière			<b>X</b>
Habitation	Logement			<b>X</b>
	Hébergement			<b>X</b>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	<b>Commerce de gros</b>			<b>X</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		



<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<b>Industrie</b>			<b>X</b>
	<b>Entrepôt</b>			<b>X</b>
	<b>Bureau</b>			<b>X</b>
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b>			<b>X</b>

### §2.1 Les autres usages et affectations des sols interdits

Sont également interdits les usages et affectations des sols qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et notamment :

- Les carrières
- Le stockage à l'air libre
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets...
- Les dépôts de véhicules
- Le stationnement, isolé ou non, de caravanes et de mobil-home, HLL,

### §2.2 Les constructions, installations et aménagements autorisés sous conditions

Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation de la construction, des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.

- Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) sont autorisés ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et /ou techniques et dérogent aux règles de prospect et d'implantation.

### # §3 Natures d'activité et mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## **B | Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère**

### **# §1 Volumétrie et implantation des constructions**

#### **§1.1 Hauteur des constructions :**

Non réglementé

#### **§1.2 Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 90% de l'unité foncière.

Une emprise au sol supérieure pourra être admise dans le cas suivant :

- En cas d'impératif ou d'impossibilité technique dûment justifiée et lié à la destination des constructions (notamment les exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité...).

L'emprise au sol des constructions ne peut venir en surplomb des voies ouvertes à la circulation du public.

#### **§1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

##### **+ Principes généraux :**

Non réglementé

##### **+ Cas particulier des étiers et canaux :**

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions des constructions existantes, doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de la rive des étiers et des canaux.

##### **+ Cas particulier des constructions implantées le long de la RD 753 :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'axe des rues de l'Océan (RD753), du Général De Gaulle (RD753) et de la Route Départementale 753.

##### **+ Une implantation différente pourra être admise condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement, dans les cas suivants :**

- En cas d'impératif ou d'impossibilité technique dûment justifiée et lié à la destination des constructions (notamment les exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité...).
- Dans le cas de l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus, un recul identique à l'existant ou en continuité du bâtiment existant est autorisé.

**Exception :** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### **+ Cas particulier de l'étier de « La Grande Taillée » et de l'étier de « La Chapellenie aux Pont des Mattes » :**

Une zone non aedificandi est représentée aux documents graphiques le long des étiers de « La Grande Taillée » et de « La Chapellenie au pont des Mattes » sur un espace, de respectivement 15m et 5m à partir de la rive de l'étier, qui doit être laissé libre de toute construction.



#### **§1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Non réglementé

Concernant les caractéristiques des clôtures en limites séparatives, il convient de se reporter au §3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis de la même section.

#### **§1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Non réglementé

### **# §2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **§2.1 Principes généraux :**

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble. Les annexes autorisées doivent également s'harmoniser avec les constructions principales.

Les projets pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **§2.2 Dispositifs de production d'énergies renouvelables :**

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. L'installation d'éoliennes ou de panneaux solaires en façade et au sol est interdite.

#### **§2.3 Ecoulement des eaux pluviales :**

L'implantation des constructions nouvelles et extensions est interdite en contrebas de la voie afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales sur le terrain.

#### **§2.4 Dérogations aux règles d'urbanismes :**

Certains travaux notamment de façade (R.152-6 Cu) ou de toiture (R.152-7 Cu), entraînant l'obligation d'améliorer l'isolation par l'extérieur ne doivent pas conduire à une perte d'identité architecturale.

A cette fin, le code de l'urbanisme permet la mise en œuvre de dérogation aux règles d'urbanisme (articles L.152-5 et R.152-9 du code de l'urbanisme). Dans cette perspective, le présent PLU rappelle les limites suivantes

Façade : dépassement maxi de 30 cms par rapport aux règles d'implantations

Hauteur dépassement maxi de 30 cms par rapport aux règles de hauteur.

En application de l'article R.152-9 :

- Les travaux devront conduire à maintenir une épaisseur de tableau de 15 à 20 cms au niveau au niveau des baies.
- La gestion de la surépaisseur au niveau de la toiture sera opérée par le prolongement de la couverture.
- L'isolation par l'extérieur fera l'objet d'une finition pérenne qui ne sera pas de nature à remettre en cause l'identité architecturale.

#### **§2.5 Cas particulier des constructions situées à proximité de la RD753 :**

Doivent faire l'objet d'un isolement acoustique suffisant en application de la loi « Bruit » du 31/12/1992 et des arrêtés d'application correspondant :

- Les constructions autorisées situées à moins de 30 mètres du bord de la chaussée de la Route Départementale 753 ainsi qu'au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 4 aux documents graphiques.
- Les constructions autorisées situées à moins de 100 mètres du bord de la chaussée de la Route Départementale 753 ainsi qu'au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 3 aux documents graphiques.

### # §3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti

#### §3.1 Principes généraux

Pour tout projet, un minimum de 10% de la surface de l'unité foncière doit être laissé libre de toute construction. Ces espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non imperméabilisation et/ou leur végétalisation. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent contribuer à la qualité paysagère des espaces notamment par la création et/ou le maintien de plantations d'accompagnement (les essences régionales doivent être privilégiées).

#### §3.2 Clôtures

##### + À l'alignement des voies ouvertes à la circulation ou des espaces publics

Les clôtures implantées en bordure des voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics doivent être constituées d'un mur bahut en pierres ou enduit des deux côtés et ne doivent pas dépasser une hauteur 1,20 mètre. Elles pourront alors être surmontées dans la limite de 2 m de dispositifs ajourés et/ou

doublées d'un accompagnement végétal de type haie arbustive limitée également à 2 m.

##### + En limites séparatives

Les clôtures implantées en limite séparative doivent être d'une hauteur de 2 mètres maximum. Elles peuvent être constituées d'un mur, auquel cas il doit être en pierres ou enduit des deux côtés. Tous les autres matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux de récupération. L'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

##### + Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des parcelles présentant une topographie particulière
- Pour des questions de sécurité ou d'isolement acoustique
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

#### §3.3 Cas particulier de l'étier de « La Grande Taillée » et de l'étier de « La Chapellenie au Pont des Mattes »

Une zone non aedificandi de 15 m à partir de chacune des rives est représentée aux documents graphiques le long des étiers de « La Grande Taillée » et de « La Chapellenie au pont des Mattes » (car réseau hydrographique primaire) : elle doit être laissé libre de toute construction, clôture mais également plantation.

Pour le réseau secondaire (étiers et fossés) cette zone mesure 5 m à compter de chaque berge.

### # §4 Stationnement

#### §4.1 Principes généraux

Le stationnement doit être assuré obligatoirement sur l'espace privatif et correspondre aux besoins réels des constructions et

installations en fonction de leur destination, de leur importance et de leur localisation. Les commerces et les activités de service sont exemptés de cette règle.

#### **§4.2 Règles de stationnement automobiles**

##### **+ Pour les constructions autorisées dans la zone :**

Aucune règle de stationnement n'est imposée mais les principes généraux exposés au §4.1 doivent être respectés.

### **C | Section 3 : Équipements et réseaux**

#### **# §1 Desserte par les voies publiques et privées**

##### **§1.1 Principes généraux**

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie d'accès aménagée sur fonds voisin, présentant des caractéristiques proportionnées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les conditions de desserte par les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de collecte des ordures ménagères et d'accès par les services publics de défense contre l'incendie et de secours d'urgence.

##### **§1.2 Voies nouvelles**

Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes actifs de déplacement.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et hors circulations douces, d'au moins 6m

lorsqu'elles sont à double sens de circulation et d'au moins 4,50m lorsqu'elles sont à sens unique (toujours hors stationnement et circulations douces).

Les voies existantes doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulations douces de 4m pour les voies à double sens et 3m pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent s'accompagner de la mise en place de points d'apport volontaire en entrée de voie afin de permettre la collecte des ordures ménagères.

##### **§1.3 Accès**

Tout nouvel accès doit satisfaire aux règles minimales de sécurité (au regard de la position et de la configuration de l'accès ainsi que de la nature et l'intensité du trafic) et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

Les accès nouveaux doivent donc disposer d'une largeur minimale de 3 mètres.

Il est également imposé une distance minimale de 15 mètres, depuis le bord de l'accès, entre deux accès sur une même voie. La création d'un nouvel accès est interdite dans le cas d'une subdivision foncière. Un seul et même accès doit être prévu pour les différentes parcelles.

La création d'un nouvel accès peut être refusée s'il est susceptible d'entraîner des risques pour la sécurité des usagers des voies, publiques ou privées, et de l'accès en question ou s'il conduit à la suppression d'une place de stationnement ou d'un fossé à ciel ouvert. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs

voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A défaut de pouvoir réaliser un nouvel accès respectant ces conditions, les accès existants devront être confortés. Un seul et même accès pourra alors desservir plusieurs parcelles dans la mesure où il répond aux critères de sécurité et de desserte exposés précédemment

#### **Cas particulier des accès situés sur la RD 753 :**

Aucun nouveau lot créé ne doit prendre directement accès sur la rue De Gaulle, la rue de l'Océan et la R.D.753. En conséquence, les accès existants devront être confortés dans la mesure où ils répondent aux critères de sécurité et de desserte.

#### **Cas particulier des accès situés le long des étiers et des canaux**

Les accès aux lots et aux unités foncières tributaires d'un étier ou d'un canal pourront être refusés, auquel cas, les accès existants devront être confortés dans la mesure où ils répondent aux critères de sécurité et de desserte.

#### **§1.4 Liaisons douces à conserver ou à créer**

Des liaisons douces existantes à conserver ou à créer sont repérées sur les documents graphiques du règlement.

### **# §2 Desserte par les réseaux**

#### **§2.1 Eau potable**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **§2.2 Eaux usées**

**Rappel :** Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

##### **+ Eaux usées domestiques :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les étiers et les canaux, est interdite.

##### **+ Eaux usées non domestiques :**

Les rejets des eaux usées non domestiques (artisanales et industrielles) sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

#### **§2.3 Eaux pluviales**

**Rappel :** La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, des aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, le débit de fuite autorisé est limité au débit naturel du bassin versant considéré, sans que celui-ci ne puisse excéder 3l/s/ha pour une pluie décennale.

##### **+ Sur les parcelles raccordées au réseau public d'eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit s'accompagner de la réalisation d'aménagements garantissant le bon écoulement des

eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales si la parcelle est desservie et que le raccordement est techniquement possible. Cette disposition s'applique également aux projets ayant intégré des espaces non-imperméabilisés pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

- + Sur les parcelles non raccordées au réseau public d'eaux pluviales

Le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements et dispositifs adaptés à l'opération et au terrain afin d'assurer la gestion des eaux pluviales et du ruissellement à la parcelle (dispositifs de rétention de l'eau par la mise en place de noues et fossés ou infiltration à la parcelle par la non imperméabilisation des surfaces).

- + L'usage des eaux pluviales récupérées en aval des toitures

L'usage des eaux pluviales récupérées en aval des toitures doit être conforme à la réglementation en vigueur. Il est notamment interdit toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

#### **§2.4 Autres réseaux** (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Pour toute construction ou installation nouvelle (y compris les lotissements et groupes d'habitations), les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique avérée.

A l'intérieur de toute opération groupée ou lotissement les réseaux seront réalisés en sous terrain

L'installation d'antennes relais est interdite à moins de 100 mètres des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

## 5 | Dispositions applicables à la zone UZ

La zone UZ correspond à la zone d'activités économiques de la commune.

### A | Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### # §1 Destination des constructions

Les destinations des constructions autorisées dans la zone UZ sont les suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	<b>Bureau</b>	<b>X</b>		
	Centre de congrès et d'exposition			X

**# §2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Les destinations des constructions non autorisées au §1 de la section sont interdites.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			<b>X</b>
	Exploitation forestière			<b>X</b>
Habitation	Logement		<b>X</b>	
	Hébergement			<b>X</b>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		<b>X</b>	
	Restauration			<b>X</b>
	Commerce de gros			<b>X</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			<b>X</b>
	Hébergement hôtelier et touristique			<b>X</b>
	Cinéma			<b>X</b>

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

### §2.1 Les autres usages et affectations des sols interdits

Sont également interdits les usages et affectations des sols qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et notamment :

- Les carrières ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets...à l'exception des dépôts temporaires liés à une activité économique autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Le stationnement, isolé ou non, de caravanes et de mobil-home, HLL,

### §2.2 Les constructions, installations et aménagements autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions dans la zone UZ :

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation de la construction, des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseau ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous les conditions cumulatives suivantes :
  - l'installation ne doit pas conduire à augmenter les dangers et nuisances pour le voisinage ;
  - elle ne doit pas être susceptible de causer de graves atteintes à l'environnement (en raison de la proximité de la zone N) et à la santé publique (en raison de la proximité de la zone UB).

- Il doit être prévu des dispositions assurant la compatibilité de l'installation avec l'habitat proche en zone UB et permettant d'éviter et de réduire les nuisances et dangers éventuels ;
- la mise aux normes et l'extension des activités industrielles existantes à condition de ne pas dépasser 30% de la superficie totale de la construction ou installation
- les constructions nouvelles à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées dans la zone et dans la mesure où leur emprise est intégrée au volume des bâtiments à usage d'activités ;
- la réfection et l'extension limitée des constructions ou annexes à destination d'habitation existantes dans la zone à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées dans la zone.
- les constructions, installations et aménagements à usage de commerce de détail et d'artisanat ainsi que les entrepôts à condition
  - qu'ils ne soient pas susceptibles de causer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique ;
  - qu'ils mettent en œuvre les mesures nécessaires à leur compatibilité avec l'habitat environnant (notamment la suppression et la réduction des nuisances et dangers éventuels).
- Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) sont autorisés ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et /ou techniques et dérogent aux règles de prospect et d'implantation.

### # §3 Natures d'activité et mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## B | Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### # §1 Volumétrie et implantation des constructions

#### §1.1 Hauteur des constructions:

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Les éléments de modénatures et les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des constructions.

**Exception :** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics (relais hertzien, antennes, pylônes, etc).

#### §1.2 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de l'unité foncière.

Une emprise au sol supérieure pourra être admise dans les cas suivant :

- En cas d'impératif ou d'impossibilité technique dûment justifiée et lié à la destination des constructions (notamment les exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité...).
- Pour les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emprise au sol des constructions ne peut venir en surplomb des voies ouvertes à la circulation du public.

### §1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

#### + Principes généraux :

Les constructions nouvelles; ainsi que les extensions des constructions existantes, doivent être édifiées à une distance minimale de 10mètres par rapport à l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, avec un minimum de 5 mètres en retrait de l'alignement.

#### + Cas particulier des étiers et canaux :

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions des constructions existantes, doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de la rive des étiers et des canaux.

#### + Cas particulier des constructions implantées le long de la RD 753 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'axe des rues de l'Océan (RD753), du Général De Gaulle (RD753) et de la Route Départementale 753.

#### + Une implantation différente pourra être admise condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement, dans les cas suivants :

- En cas d'impératif ou d'impossibilité technique dûment justifiée et lié à la destination des constructions (notamment les exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité...).

- Dans le cas de l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus, un recul identique à l'existant ou en continuité du bâtiment existant est autorisé.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble définissant ses propres règles (lotissements, groupe d'habitations...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

**Exception :** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### §1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Aucune règle n'est imposée pour l'implantation par rapport aux limites séparatives à l'intérieur du périmètre de la zone UZ.

Rappel : Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions des constructions existantes, devront toutefois être édifiées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de la rive des étiers et des canaux.

Une implantation différente pourra être admise, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement, dans les cas suivants :

- En cas d'impératif ou d'impossibilité technique dûment justifiée et lié à la destination des constructions (notamment les exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité...).

- Dans le cas de l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus, un recul identique à l'existant ou en continuité du bâtiment existant est autorisé.
- Pour la création d'annexes détachées de la construction principale.

**Exception :** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **§1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Non réglementé

### **# §2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **§2.1 Principes généraux :**

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble. Les annexes autorisées doivent également s'harmoniser avec les constructions principales.

Les projets pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **§2.2 Dispositifs de production d'énergies renouvelables :**

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

#### **§2.3 Ecoulement des eaux pluviales :**

L'implantation des constructions nouvelles et extensions est interdite en contrebas de la voie afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales sur le terrain.

#### **§2.4 Dérogations aux règles d'urbanismes :**

Certains travaux notamment de façade (R.152-6 Cu) ou de toiture (R.152-7 Cu), entraînant l'obligation d'améliorer l'isolation par l'extérieur ne doivent pas conduire à une perte d'identité architecturale.

A cette fin, le code de l'urbanisme permet la mise en œuvre de dérogation aux règles d'urbanisme (articles L.152-5 et R.152-9 du code de l'urbanisme). Dans cette perspective, le présent PLU rappelle les limites suivantes

Façade : dépassement maxi de 30 cms par rapport aux règles d'implantations

Hauteur dépassement maxi de 30 cms par rapport aux règles de hauteur.

En application de l'article R.152-9 :

- Les travaux devront conduire à maintenir une épaisseur de tableau de 15 à 20 cms au niveau au niveau des baies.
- La gestion de la surépaisseur au niveau de la toiture sera opérée par le prolongement de la couverture.
- L'isolation par l'extérieur fera l'objet d'une finition pérenne qui ne sera pas de nature à remettre en cause l'identité architecturale.

### §2.5 Cas particulier des constructions situées à proximité de la RD753 :

Doivent faire l'objet d'un isolement acoustique suffisant en application de la loi « Bruit » du 31/12/1992 et des arrêtés d'application correspondant :

- Les constructions autorisées situées à moins de 30 mètres du bord de la chaussée de la Route Départementale 753 ainsi qu'au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 4 aux documents graphiques.
- Les constructions autorisées situées à moins de 100 mètres du bord de la chaussée de la Route Départementale 753 ainsi qu'au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 3 aux documents graphiques.

### §2.6 Cas particulier de la façade de l'unité foncière commune avec la rue du Général De Gaulle

La façade de l'unité foncière commune avec la rue du Général De Gaulle doit être accompagnée, sur l'ensemble de sa longueur, par un traitement végétal d'une profondeur minimum de 3 mètres établi à partir de l'alignement public ou de la rive du canal. Les essences régionales doivent être privilégiées.

## # §3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti

### §3.1 Principes généraux

Pour tout projet, un minimum de 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissé libre de toute construction. Ces espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non imperméabilisation et/ou leur végétalisation. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent contribuer à la qualité paysagère des espaces notamment par la création et/ou le maintien de plantations d'accompagnement (les essences régionales doivent être privilégiées).

Les constructions, installations et aménagements situées en limite extérieure du périmètre de la zone UZ en interface avec de la zone UB devront prévoir la réalisation de barrières végétales afin de limiter l'impact visuel et les nuisances pouvant être générées par certaines constructions et installations de la zone UZ. Les essences régionales sont à privilégier.

### §3.2 Clôtures

Les clôtures doivent faire une hauteur maximale de 2 mètres. Leur insertion paysagère doit faire l'objet d'une attention particulière. Tous les matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux de récupération. L'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

#### + Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des parcelles présentant une topographie particulière
- Pour des questions de sécurité ou d'isolement acoustique
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

### §3.3 Espaces de stockage et dépôts extérieur

A l'exception des produits commercialisés mis en scène sur une aire d'exposition extérieure aménagée, les stockages de matériaux et les dépôts extérieurs sont interdits dans l'espace de recul entre la construction et l'alignement des voies suivantes : rue du Moulin Neuf, rue du Général De Gaulle.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

#### # §4 Stationnement

##### §4.1 Principes généraux

Le stationnement doit être assuré obligatoirement sur l'espace privatif et correspondre aux besoins réels des constructions et installations en fonction de leur destination, de leur importance et de leur localisation.

### C | Section 3 : Équipements et réseaux

#### # §1 Desserte par les voies publiques et privées

##### §1.1 Principes généraux

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie d'accès aménagée sur fonds voisin, présentant des caractéristiques proportionnées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les conditions de desserte par les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de collecte des ordures ménagères et d'accès par les services publics de défense contre l'incendie et de secours d'urgence.

##### §1.2 Voies nouvelles

Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes actifs de déplacement.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et hors circulations douces, d'au moins 6m lorsqu'elles sont à double sens de circulation et d'au moins 4,50m lorsqu'elles sont à sens unique (toujours hors stationnement et circulations douces).

Les voies existantes doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulations douces de 5m pour les voies à double sens et 3m pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent s'accompagner de la mise en place de points d'apport volontaire en entrée de voie afin de permettre la collecte des ordures ménagères.

##### §1.3 Accès

Tout nouvel accès doit satisfaire aux règles minimales de sécurité (au regard de la position et de la configuration de l'accès ainsi que de la nature et l'intensité du trafic) et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

Les accès nouveaux doivent donc disposer d'une largeur minimale de 3 mètres.

La création d'un nouvel accès peut être refusée s'il est susceptible d'entraîner des risques pour la sécurité des usagers des voies, publiques ou privées, et de l'accès en question. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A défaut de pouvoir réaliser un nouvel accès respectant ces conditions, les accès existants devront être confortés. Un seul et même accès pourra alors desservir plusieurs parcelles dans la

mesure où il répond aux critères de sécurité et de desserte exposés précédemment

### **Cas particulier des accès situés sur la RD 753 :**

Les accès directs aux lots et aux terrains à partir de la rue du Général De Gaulle sont interdits. En conséquence, les accès existants devront être confortés dans la mesure où ils répondent aux critères de sécurité et de desserte.

## **# §2 Desserte par les réseaux**

### **§2.1 Eau potable**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **§2.2 Eaux usées**

**Rappel :** Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

#### **+ Eaux usées domestiques :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les étiers et les canaux, est interdite.

#### **+ Eaux usées non domestiques :**

Les rejets des eaux usées non domestiques (artisanales et industrielles) sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

### **§2.3 Eaux pluviales**

**Rappel :** La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, des aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, le débit de fuite autorisé est limité au débit naturel du bassin versant considéré, sans que celui-ci ne puisse excéder 3l/s/ha pour une pluie décennale.

#### **+ Sur les parcelles raccordées au réseau public d'eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit s'accompagner de la réalisation d'aménagements garantissant le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales si la parcelle est desservie et que le raccordement est techniquement possible. Cette disposition s'applique également aux projets ayant intégré des espaces non-imperméabilisés pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

#### **+ Sur les parcelles non raccordées au réseau public d'eaux pluviales**

Le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements et dispositifs adaptés à l'opération et au terrain afin d'assurer la gestion des eaux pluviales et du ruissellement à la parcelle (dispositifs de rétention de l'eau par la mise en place de noues et fossés ou infiltration à la parcelle par la non imperméabilisation des surfaces).

#### **+ L'usage des eaux pluviales récupérées en aval des toitures**

L'usage des eaux pluviales récupérées en aval des toitures doit être conforme à la réglementation en vigueur. Il est notamment interdit

toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

**§2.4 Autres réseaux** (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Pour toute construction ou installation nouvelle (y compris les lotissements et groupes d'habitations), les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique avérée.

A l'intérieur de toute opération groupée ou lotissement les réseaux seront réalisés en sous terrain

L'installation d'antennes relais est interdite à moins de 100 mètres des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.



## Volet 3 |

## Dispositions applicables aux Zones à Urbanisées



## 1 | Dispositions applicables à la zone 1AU

La zone 1AU est destinée à la création, à court et moyen terme, de nouveaux quartiers à vocation principalement résidentielle pouvant accueillir des activités compatibles. Elle doit être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, **en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmations du PLU (fixant des principes) dont il convient de combiner l'application avec le présent règlement (qui lui fixe des règles).**

### A | Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### # §1 Destination des constructions

Les destinations des constructions autorisées dans la zone 1AU sont les suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	<b>Logement</b>	<b>X</b>		
	<b>Hébergement</b>	<b>X</b>		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	<b>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>		<b>X</b>	
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X



<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	<b>Bureau</b>	X		X
	Centre de congrès et d'exposition			X

### # §2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations des constructions non autorisées au §1 de la section sont interdites.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X



	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>			<b>X</b>
	<b>Cinéma</b>			<b>X</b>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>			<b>X</b>
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>			<b>X</b>
	<b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>			<b>X</b>
	<b>Salles d'art et de spectacles</b>			<b>X</b>
	<b>Équipements sportifs</b>			<b>X</b>
	<b>Autres équipements recevant du public</b>			<b>X</b>
	<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<b>Industrie</b>		
<b>Entrepôt</b>				<b>X</b>
Bureau		x		
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>				<b>X</b>

### §2.1 Les autres usages et affectations des sols interdits

Sont également interdits les usages et affectations des sols qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et notamment :

- Les carrières
- Le stockage à l'air libre
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets...
- Les dépôts de véhicules

- Le stationnement, isolé ou non, de caravanes et de mobil-home, HLL,



## §2.2 Les constructions, installations et aménagements autorisés sous conditions

Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation de la construction, des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.

Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) sont autorisés ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et /ou techniques et dérogent aux règles de prospect et d'implantation.

### # §3 Natures d'activité et mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## B | Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### # §1 Volumétrie et implantation des constructions

#### §1.1 Hauteur des constructions:

Les constructions ne peuvent excéder deux niveaux (comprenant le rez-de-chaussée) auxquels s'ajoutent des combles aménageables avec une hauteur maximum de 7 mètres à l'égout du toit.

Les éléments de modénatures et les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des constructions.

Les annexes autorisées sont limitées à 3,5m à l'égout du toit.

**Exception :** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux équipements

d'intérêts collectifs et services publics (relais hertzien, antennes, pylônes, etc).

#### §1.2 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de l'unité foncière.

Une emprise au sol supérieure pourra être admise dans les cas suivant :

- En cas d'impératif ou d'impossibilité technique dûment justifiée et lié à la destination des constructions (notamment les exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité...).
- Pour les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emprise au sol des constructions ne peut venir en surplomb des voies ouvertes à la circulation du public.

#### §1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

##### + Principes généraux :

Les constructions nouvelles ; ainsi que les extensions des constructions existantes, doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

##### + Cas particulier des étiers et canaux :

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions des constructions existantes, doivent être édifiées à une distance



minimale de 5 mètres en retrait de la rive des étiers et des canaux.

**+ Cas particulier des constructions implantées le long de la RD 753 :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'axe des rues de l'Océan (RD753), du Général De Gaulle (RD753) et de la Route Départementale 753.

**+ Une implantation différente pourra être admise condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement, dans les cas suivants :**

- En cas d'impératif ou d'impossibilité technique dûment justifiée et lié à la destination des constructions (notamment les exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité...).
- Dans le cas de l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus, un recul identique à l'existant ou en continuité du bâtiment existant est autorisé.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble définissant ses propres règles (lotissements, groupe d'habitations...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

**Exception :** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**+ Cas particulier de l'étier de « La Grande Taillée » et de l'étier de « La Chapellenie aux Pont des Mattes » :**

Une zone non aedificandi est représentée aux documents graphiques le long des étiers de « La Grande Taillée » et de « La Chapellenie au pont des Mattes » sur un espace, de respectivement 15m et 5m à partir de la rive de l'étier, qui doit être laissé libre de toute construction.

**§1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Non réglementé

Rappel : Concernant les caractéristiques des clôtures en limites séparatives, il convient de se reporter au §3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis de la même section.

**§1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Non réglementé

**# §2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**§2.1 Principes généraux :**

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble. Les annexes autorisées doivent également s'harmoniser avec les constructions principales.

Les projets pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.



### §2.2 Dispositifs de production d'énergies renouvelables :

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. L'installation d'éoliennes ou de panneaux solaires en façade et au sol est interdite.

### §2.3 Ecoulement des eaux pluviales :

L'implantation des constructions nouvelles et extensions est interdite en contrebas de la voie afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales sur le terrain.

### §2.4 Cas particulier des constructions situées à proximité de la RD753 :

Doivent faire l'objet d'un isolement acoustique suffisant en application de la loi « Bruit » du 31/12/1992 et des arrêtés d'application correspondant :

- Les constructions autorisées situées à moins de 30 mètres du bord de la chaussée de la Route Départementale 753 ainsi qu'au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 4 aux documents graphiques.
- Les constructions autorisées situées à moins de 100 mètres du bord de la chaussée de la Route Départementale 753 ainsi qu'au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 3 aux documents graphiques.

## # §3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti

### §3.1 Principes généraux

Pour tout projet, un minimum de 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissé libre de toute construction. Ces espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non imperméabilisation et/ou leur végétalisation.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent contribuer à la qualité paysagère des espaces notamment par la création et/ou le maintien de plantations d'accompagnement (les essences régionales doivent être privilégiées).

### §3.2 Clôtures

#### + À l'alignement des voies ouvertes à la circulation ou des espaces publics

Les clôtures implantées en bordure des voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics doivent être constituées d'un mur bahut en pierres ou enduit des deux côtés et ne doivent pas dépasser une hauteur 1,20 mètre. Elles pourront alors être surmontées dans la limite de 2 m de dispositifs ajourés et/ou doublées d'un accompagnement végétal de type haie arbustive limitée également à 2 m.

#### + En limites séparatives

Les clôtures implantées en limite séparative doivent être d'une hauteur de 2 mètres maximum. Elles peuvent être constituées d'un mur, auquel cas il doit être en pierres ou enduit des deux côtés. Tous les autres matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux de récupération. L'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

#### + Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des parcelles présentant une topographie particulière
- Pour des questions de sécurité ou d'isolement acoustique
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).



### §3.3 Cas particulier de l'étier de « La Grande Taillée » et de l'étier de « La Chapellenie au Pont des Mattes »

Au sein de la zone non aedificandi représentée aux documents graphiques le long des étiers de « La Grande Taillée » et de « La Chapellenie au pont des Mattes », il est imposé qu'un espace, de respectivement 15m et 5m à partir de la rive de l'étier, soit laissé libre et fasse l'objet d'un traitement paysager de qualité.

#### # §4 Stationnement

##### §4.1 Principes généraux

Le stationnement doit être assuré obligatoirement sur l'espace privatif et correspondre aux besoins réels des constructions et installations en fonction de leur destination, de leur importance et de leur localisation. Les commerces et les activités de service sont exemptés de cette règle.

##### §4.2 Règles de stationnement automobiles

###### + Pour les logements :

Les projets de nouvelles constructions, les changements de destination ou les extensions du bâti existant (en cas d'augmentation de la surface de plancher) doivent inclure au minimum deux places de stationnement par logement.

Les divisions de terrain et les transformations du bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle soit remplacée.

###### + Pour les autres constructions autorisées dans la zone :

Aucune règle de stationnement n'est imposée mais les principes généraux exposés au §4.1 doivent être respectés.

### §4.3 Cas particulier des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il est imposé aux projets de prévoir la réalisation d'aires de stationnement commun pour les visiteurs.

## C | Section 3 : Équipements et réseaux

### # §1 Desserte par les voies publiques et privées

#### §1.1 Principes généraux

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie d'accès aménagée sur fonds voisin, présentant des caractéristiques proportionnées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les conditions de desserte par les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de collecte des ordures ménagères et d'accès par les services publics de défense contre l'incendie et de secours d'urgence.

#### §1.2 Voies nouvelles

Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes actifs de déplacement.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et hors circulations douces, d'au moins 6m lorsqu'elles sont à double sens de circulation et d'au moins 4,50m lorsqu'elles sont à sens unique (toujours hors stationnement et circulations douces).



Les voies existantes doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulations douces de 4m pour les voies à double sens et 3m pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent s'accompagner de la mise en place de points d'apport volontaire en entrée de voie afin de permettre la collecte des ordures ménagères.

### §1.3 Accès

Tout nouvel accès doit satisfaire aux règles minimales de sécurité (au regard de la position et de la configuration de l'accès ainsi que de la nature et l'intensité du trafic) et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

Les accès nouveaux doivent donc disposer d'une largeur minimale de 3 mètres.

Il est également imposé une distance minimale de 15 mètres, depuis le bord de l'accès, entre deux accès sur une même voie. La création d'un nouvel accès est interdite dans le cas d'une subdivision foncière. Un seul et même accès doit être prévu pour les différentes parcelles.

La création d'un nouvel accès peut être refusée s'il est susceptible d'entraîner des risques pour la sécurité des usagers des voies, publiques ou privées, et de l'accès en question ou s'il conduit à la suppression d'une place de stationnement ou d'un fossé à ciel ouvert. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A défaut de pouvoir réaliser un nouvel accès respectant ces conditions, les accès existants devront être confortés. Un seul et

même accès pourra alors desservir plusieurs parcelles dans la mesure où il répond aux critères de sécurité et de desserte exposés précédemment

### Cas particulier des accès situés sur la RD 753 :

Hormis concernant l'accès prévu au plan de zonage qui fait suite à l'acquisition concédée par le Conseil Départemental en entrée Ouest du bourg sur la RD 753, aucun nouveau lot créé ne doit prendre directement accès sur la rue De Gaulle, la rue de l'Océan et la R.D.753. En conséquence, les accès existants devront être confortés dans la mesure où ils répondent aux critères de sécurité et de desserte.

### Cas particulier des accès situés le long des étiers et des canaux

Les accès aux lots et aux unités foncières tributaires d'un étier ou d'un canal pourront être refusés, auquel cas, les accès existants devront être confortés dans la mesure où ils répondent aux critères de sécurité et de desserte.

### §1.4 Liaisons douces à conserver ou à créer

Des liaisons douces existantes à conserver ou à créer sont repérées sur les documents graphiques du règlement.

## # §2 Desserte par les réseaux

### §2.1 Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### §2.2 Eaux usées

**Rappel :** Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.



**+ Eaux usées domestiques :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les étiers et les canaux, est interdite.

**+ Eaux usées non domestiques :**

Les rejets des eaux usées non domestiques (artisanales et industrielles) sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

### §2.3 Eaux pluviales

**Rappel :** La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, des aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, le débit de fuite autorisé est limité au débit naturel du bassin versant considéré, sans que celui-ci ne puisse excéder 3l/s/ha pour une pluie décennale.

**+ Sur les parcelles raccordées au réseau public d'eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit s'accompagner de la réalisation d'aménagements garantissant le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales si la parcelle est desservie et que le raccordement est techniquement possible.

Cette disposition s'applique également aux projets ayant intégré des espaces non-imperméabilisés pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

**+ Sur les parcelles non raccordées au réseau public d'eaux pluviales**

Le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements et dispositifs adaptés à l'opération et au terrain afin d'assurer la gestion des eaux pluviales et du ruissellement à la parcelle (dispositifs de rétention de l'eau par la mise en place de noues et fossés ou infiltration à la parcelle par la non imperméabilisation des surfaces).

**+ L'usage des eaux pluviales récupérées en aval des toitures**

L'usage des eaux pluviales récupérées en aval des toitures doit être conforme à la réglementation en vigueur. Il est notamment interdit toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

### §2.4 Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Pour toute construction ou installation nouvelle (y compris les lotissements et groupes d'habitations), les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique avérée.

A l'intérieur de toute opération groupée ou lotissement les réseaux seront réalisés en sous terrain

L'installation d'antennes relais est interdite à moins de 100 mètres des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

## 2 | Dispositions applicables à la zone 2AU

La zone **2AU** constitue des réserves foncières pouvant être urbanisées à moyen et long terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble, et après révision ou modification du Plan Local d'Urbanisme. Elle est donc strictement inconstructible, sauf, le cas échéant, pour des équipements d'infrastructure.

### A | Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### # Destination des constructions

Les destinations des constructions autorisées dans la zone 2AU sont les suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			x
	Exploitation forestière			x
Habitation	<b>Logement</b>	<b>x</b>		
	<b>Hébergement</b>	<b>x</b>		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			x
	Restauration			x
	Commerce de gros			x
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	<b>x</b>		
	Hébergement hôtelier et touristique			x
	Cinéma			x



<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

**# §2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Les destinations des constructions non autorisées au §1 de la section sont interdites.

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Autorisation</b>	<b>Autorisation sous conditions</b>	<b>Interdiction</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b>			<b>X</b>
	<b>Exploitation forestière</b>			<b>X</b>
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			
	<b>Restauration</b>			<b>X</b>
	<b>Commerce de gros</b>			<b>X</b>

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>			<b>X</b>
	<b>Cinéma</b>			<b>X</b>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>			<b>X</b>
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>			<b>X</b>
	<b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>			<b>X</b>
	<b>Salles d'art et de spectacles</b>			<b>X</b>
	<b>Équipements sportifs</b>			<b>X</b>
	<b>Autres équipements recevant du public</b>			<b>X</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<b>Industrie</b>			<b>X</b>
	<b>Entrepôt</b>			<b>X</b>
	<b>Bureau</b>			<b>X</b>
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b>			<b>X</b>

Cette zone comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation, et étant fermée à l'urbanisation (ce qui nécessite une procédure de gestion du PLU avant toute phase opérationnelle isolée ou regroupée), n'est pas règlementée au sein de ce document.

## **Volet 4** | Dispositions applicables aux Zones Agricoles

La zone **A** est destinée à la protection et au développement de l’agriculture, en raison du potentiel agronomique ou économique des terres.

Rappel : Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage, c’est-à-dire l’intégralité de la commune en dehors de la zone urbaine, pourront être réinterrogés en phase opérationnelle via la réalisation des études de sols indispensables (réalisation d’extensions, d’annexes, ...). En effet, le territoire communal situé en dehors du bourg est un marais et donc considéré comme zone humide par les inventaires nationaux. De fait, il ne fut pas étudié lors de l’inventaire réalisé par l’association pour le développement du bassin versant de la baie de Bourgneuf (ADBVB) dont les résultats ont été suivis pour élaborer ce PLU.

Cette zone comprend un secteur indicé « Ai » soumis au risques d’inondation, délimité au plan de zonage et qui renvoie à des règles particulières édictées au règlement écrit.

L’article L 111-3 du code rural et de la pêche dispose que, les distances d’éloignement imposées par la réglementation aux bâtiments d’élevage vis-à-vis des constructions de tiers, s’appliquent également aux constructions de tiers vis-à-vis des bâtiments d’élevage.

Par principe, une distance de 100m doit être maintenue entre les bâtiments d’élevage et les constructions de tiers.

## **A | Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité**

### **# §1 Destination des constructions**

Les destinations des constructions autorisées dans la zone A sont les suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement			
	Hébergement		x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			x
	Restauration			x
	Commerce de gros			x



	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

**# §2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Les destinations des constructions non autorisées au §1 de la section sont interdites.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Industrie			X

<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<b>Entrepôt</b>			<b>X</b>
	<b>Bureau</b>			<b>X</b>
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b>			<b>X</b>

### §2.1 Les autres usages et affectations des sols interdits

Sont également interdits les usages et occupations des sols qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient susceptibles causer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique :

- Les carrières
- Le stockage à l'air libre
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets...
- Les dépôts de véhicules
- Le stationnement, isolé ou non, de caravanes et de mobil-home, HLL,

#### En Ai uniquement sont interdits :

- les nouvelles constructions,
- les exhaussements et remblais de toute nature,
- les clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux (afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation),
- le stockage des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau, qui pourraient être en contact direct avec l'eau,

en raison du caractère inondable du sous-secteur.

Est interdite la création d'un second siège d'exploitation en cas d'exploitation agricole unique.

### §2.2 Les constructions, installations et aménagements autorisés sous conditions

#### Principes généraux :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont autorisés.
- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte.
- La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE applicable et des dispositions du Code de l'Environnement.

Rappel : Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage, c'est-à-dire l'intégralité de la commune en dehors de la zone urbaine, pourront être réinterrogés en phase opérationnelle via la réalisation des études de sols indispensables (réalisation d'extensions, d'annexes, ...). En effet, le territoire communal situé en dehors du bourg est un marais et donc considéré comme zone humide par les inventaires nationaux. De fait, il ne fut pas étudié lors de l'inventaire réalisé par l'association pour le développement du

bassin versant de la baie de Bourgneuf (ADBVB) dont les résultats ont été suivis pour élaborer ce PLU.

- Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) sont autorisés ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et /ou techniques et dérogent aux règles de prospect et d'implantation.

**- En Ai les extensions comporteront une sortie par le toit**

**+ Sont autorisés sous conditions en zone A (pour les tiers comme pour les agriculteurs):**

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.
- les extensions des constructions à usage d'habitation à condition :
  - o qu'elles respectent la règle de réciprocité ;
  - o qu'elles prévoient un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.
  - o pour les tiers en zone agricole, qu'elles soient limitées à 30% de la surface de plancher totale de la construction existante ou 50m<sup>2</sup> d'emprise (le premier plafond atteint étant celui applicable). Cette limite s'applique au cumul de l'ensemble des extensions réalisées sur toute la durée de vie du présent PLU. Elle ne s'applique pas aux extensions des bâtiments d'exploitation agricole et des constructions à destination d'habitation nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante dans la zone.

- les annexes des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient limitées à 50m<sup>2</sup> (surface de plancher ou emprise). Une seule annexe est autorisée par parcelle et elle ne peut s'écarter du bâti principal de plus de 20m. Cette limite ne s'applique pas aux annexes des bâtiments d'exploitation agricole et des constructions à destination d'habitation nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante dans la zone.
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation de la construction, des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ou à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'activité agricole.

**+ Sont autorisés sous conditions en zone A pour les agriculteurs seulement :**

- les constructions nouvelles et extensions du bâti existant à usage d'habitation (logement seulement) lorsqu'elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante dans la zone (logement de fonction). Un seul logement de fonction est autorisé par exploitation.
- un second logement de fonction sur une unique exploitation sera admis sur place (s'il n'existe pas déjà un second logement de fonction à la date d'approbation du PLU) si les caractéristiques de l'exploitation impliquent une présence humaine notamment pour la surveillance des animaux. Dès lors, ce second logement devra être édifié dans un rayon de distance de 150 m calculé à compter du bâtiment d'élevage nécessitant la présence humaine.



- Les aires naturelles, les hébergements hôteliers et touristiques dans le cadre du camping à la ferme c'est-à-dire lorsqu'ils sont limités à six emplacements et vingt personnes et qu'ils sont directement liés à une exploitation agricole existante dans la zone en tant qu'ils constituent un complément à son activité.

### # §3 Natures d'activité et mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## **B | Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### # §1 Volumétrie et implantation des constructions

#### **§1.1 Hauteur des constructions**

Les constructions nouvelles et les extensions du bâti existant autorisées ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit.

Les annexes autorisées sont limitées à 3,5m à l'égout du toit.

Les éléments de modénatures et les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des constructions.

**Exceptions :** Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à destination agricole et forestière et pour les installations techniques de grand élancement nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics (relais hertzien, antennes, pylônes, etc).

#### **Cas particulier du secteur Ai :**

Les extensions et annexes situées dans le secteur Ai doivent adapter l'aménagement de leur RDC aux contraintes liées au risque

d'inondation de façon à assurer la protection des personnes et des biens. La construction en sous-sol est interdite.

Pour les extensions, une zone refuge/de mise en sécurité des personnes doit être aménagée et, éventuellement notamment en l'absence d'étage, une évacuation doit être rendue possible par le toit.

#### **§1.2 L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut venir en surplomb des voies ouvertes à la circulation du public.

#### **§1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions des constructions existantes, doivent être implantées avec un recul minimal par rapport à l'axe des voies d'au moins :

- 25 mètres pour les routes départementales 59, 71, 82 et 103
- 15 mètres pour les autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

Les constructions nouvelles et extensions des constructions existantes doivent être implantées soit à l'alignement des voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables soit en retrait dans une bande allant jusqu'à 3 mètres.

#### **+ Cas particulier des étiers et canaux :**

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions des constructions existantes, doivent être édifiées à une distance minimale de 15 mètres en retrait de la rive des étiers de La Grande Taillée et de La Taillée du Pré Colas.

**+ Cas particulier de la route départementale 753 :**

Les constructions à destination agricole, autorisées, doivent être implantées avec un recul minimal par rapport à l'axe de la voie d'au moins 35 mètres.

Les autres constructions, autorisées, doivent être implantées avec un recul minimal par rapport à l'axe de la voie d'au moins 75 mètres.

**+ Une implantation différente pourra être admise condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement, dans les cas suivants :**

- En cas d'impératif ou d'impossibilité technique dûment justifiée et lié à la destination des constructions (notamment les exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité...).
- Dans le cas de l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus, un recul identique à l'existant ou en continuité du bâtiment existant est autorisé.

**§1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

Concernant les caractéristiques des clôtures en limites séparatives, il convient de se reporter au §3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis de la même section.

**§1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**# §2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**§2.1 Principes généraux :**

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble. Les annexes autorisées doivent également s'harmoniser avec les constructions principales.

Les projets pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**§2.2 Dispositifs de production d'énergies renouvelables :**

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. L'installation d'éoliennes ou de panneaux solaires en façade et au sol est interdite.

**§2.3 Ecoulement des eaux pluviales :**

L'implantation des constructions nouvelles et extensions est interdite en contrebas de la voie afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales sur le terrain.

**§2.4 Dérogations aux règles d'urbanismes :**

Certains travaux notamment de façade (R.152-6 Cu) ou de toiture (R.152-7 Cu), entraînant l'obligation d'améliorer l'isolation par l'extérieur ne doivent pas conduire à une perte d'identité architecturale.

A cette fin, le code de l'urbanisme permet la mise en œuvre de dérogation aux règles d'urbanisme (articles L.152-5 et R.152-9 du code de l'urbanisme). Dans cette perspective, le présent PLU rappelle les limites suivantes

Façade : dépassement maxi de 30 cm par rapport aux règles d'implantations

Hauteur dépassement maxi de 30 cm par rapport aux règles de hauteur.

En application de l'article R.152-9 :

- Les travaux devront conduire à maintenir une épaisseur de tableau de 15 à 20 cm au niveau au niveau des baies.
- La gestion de la surépaisseur au niveau de la toiture sera opérée par le prolongement de la couverture.
- L'isolation par l'extérieur fera l'objet d'une finition pérenne qui ne sera pas de nature à remettre en cause l'identité architecturale.

### **§2.5 Cas particulier du secteur Ai**

Les extensions et annexes situées dans le secteur Ai doivent adapter l'aménagement de leur RDC aux contraintes liées au risque d'inondation de façon à assurer la protection des personnes et des biens. La construction en sous-sol est interdite.

Pour les extensions, une zone refuge/de mise en sécurité des personnes doit être aménagée et, éventuellement notamment en l'absence d'étage, une évacuation doit être rendue possible par le toit.

### **§2.6 Cas particulier des constructions situées à proximité de la RD753 :**

Doivent faire l'objet d'un isolement acoustique suffisant en application de la loi « Bruit » du 31/12/1992 et des arrêtés d'application correspondant, les constructions autorisées susceptibles d'être gênées par le bruit, et situées à moins de 100 mètres du bord de la chaussée de la Route Départementale 753 et situées au droit de la section répertoriée en voie bruyante de catégorie 3 aux documents graphiques.

## **# §3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti**

### **3.1 Principes généraux**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou végétalisation. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de bâtiments agricoles par exemple).

Les aires de stationnement autorisées dans la zone doivent contribuer à la qualité paysagère des espaces notamment par la création et/ou le maintien de plantations d'accompagnement (les essences régionales doivent être privilégiées).

### **§3.2 Clôtures**

#### **+ Principes généraux**

- Les clôtures doivent, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, s'intégrer dans leur environnement et privilégier des compositions végétales (les essences régionales sont à privilégier) et/ou perméables afin de permettre le passage de la petite faune. Les plantations existantes (haies et boisements) doivent, dans la mesure du possible, être conservées, voire régénérées.
- Les clôtures ne doivent pas constituer une entrave au libre écoulement des eaux.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

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

Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou de bois, les formes et les structures compliquées.

Pour les terrains non bâtis, clôtures et portails doivent être traités avec simplicité en utilisant par exemple des piques bois ou métal fins et du grillage de préférence à larges mailles.

Pour les terrains supportant des bâtiments d'habitation ou d'activités, les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut en pierres où enduit comme les constructions, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre ; un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines,
- soit par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé d'une haie vive composée d'essences régionales diversifiées.

Les clôtures éventuelles doivent être édifiées à un minimum de 3 mètres en retrait de la rive des étiers et des canaux. Elles doivent être constituées d'une haie vive composée d'essences régionales diversifiées doublé ou non, côté privatif, d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

#### **+ Exceptions**

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des parcelles présentant une topographie particulière
- Pour des questions de sécurité ou d'isolement acoustique
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

#### **+ Cas particulier des étiers et canaux**

Les clôtures doivent être édifiées à un minimum de 3 mètres en retrait de la rive des étiers et des canaux. Elles doivent alors être constituées d'une composition végétale (les essences régionales sont à privilégier) pouvant être doublée ou non d'un grillage (en respectant la hauteur maximale de 1,80m) assurant la perméabilité de la clôture pour permettre le passage de la petite faune.

#### **# §4 Stationnement**

Le stationnement doit être assuré obligatoirement sur l'espace privatif et correspondre aux besoins réels des constructions et installations en fonction de leur destination, de leur importance et de leur localisation.

### **C | Section 3 : Équipements et réseaux**

#### **# §1 Desserte par les voies publiques et privées**

##### **§1.1 Principes généraux**

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie d'accès aménagée sur fonds voisin, présentant des caractéristiques proportionnées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les conditions de desserte par les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de collecte des ordures ménagères et d'accès par les services publics de défense contre l'incendie et de secours d'urgence.

##### **§1.2 Voies nouvelles**

Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour

permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes actifs de déplacement.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et hors circulations douces, d'au moins 6m lorsqu'elles sont à double sens de circulation et d'au moins 4,50m lorsqu'elles sont à sens unique (toujours hors stationnement et circulations douces).

Les voies existantes doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulations douces de 4m pour les voies à double sens et 3m pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent s'accompagner de la mise en place de points d'apport volontaire en entrée de voie afin de permettre la collecte des ordures ménagères.

### §1.3 Accès

Tout nouvel accès doit satisfaire aux règles minimales de sécurité (au regard de la position et de la configuration de l'accès ainsi que de la nature et l'intensité du trafic) et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

La création d'un nouvel accès peut être refusée s'il est susceptible d'entraîner des risques pour la sécurité des usagers des voies, publiques ou privées, et de l'accès en question ou s'il conduit à la suppression d'un fossé à ciel ouvert. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A défaut de pouvoir réaliser un nouvel accès respectant ces conditions, les accès existants devront être confortés. Un seul et

même accès pourra alors desservir plusieurs parcelles dans la mesure où il répond aux critères de sécurité et de desserte exposés précédemment

### Cas particulier des accès situés sur la RD 753 :

Toute création de nouveaux accès directs sur la route départementale 753 et la route départementale 59 est interdite. En conséquence, les accès existants devront être confortés dans la mesure où ils répondent aux critères de sécurité et de desserte.

### # §2 Desserte par les réseaux

#### §2.1 Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. En cas d'alimentation alternée, adduction publique/ puits privé, un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits.

#### §2.2 Eaux usées

**Rappel :** Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

#### + Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement

doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Dans ce cas, le changement de destination vers l'habitat est conditionné à la possibilité de réaliser un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

De même, la réalisation d'extension du bâti existant et la création d'annexes ne sont admises que si elles n'empêchent pas la mise aux normes des dispositifs d'assainissement autonome existant.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les étiers et les canaux, est interdite.

**+** Eaux usées non domestiques :

Les rejets des eaux usées non domestiques (artisanales et industrielles) sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

### §2.3 Eaux pluviales

**Rappel** : La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, des aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, le débit de fuite autorisé est limité au débit naturel du bassin versant considéré, sans que celui-ci ne puisse excéder 3l/s/ha pour une pluie décennale.

**+** Sur les parcelles raccordées au réseau public d'eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit s'accompagner de la réalisation d'aménagements garantissant le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales si la parcelle est desservie et que le raccordement est techniquement possible. Cette disposition s'applique également aux projets ayant intégré des espaces non-imperméabilisés pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

**+** Sur les parcelles non raccordées au réseau public d'eaux pluviales

Le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements et dispositifs adaptés à l'opération et au terrain afin d'assurer la gestion des eaux pluviales et du ruissellement à la parcelle (dispositifs de rétention de l'eau par la mise en place de noues et fossés ou infiltration à la parcelle par la non imperméabilisation des surfaces).

**+** L'usage des eaux pluviales récupérées en aval des toitures

L'usage des eaux pluviales récupérées en aval des toitures doit être conforme à la réglementation en vigueur. Il est notamment interdit toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

### §2.4 Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Pour toute construction ou installation nouvelle (y compris les lotissements et groupes d'habitations), les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.



## **Volet 5** | Dispositions applicables aux Zones Naturelles

**La zone N** correspond à des espaces semi-naturels et agricoles présentant une forte sensibilité écologique, hydrologique ou paysagère.

Rappel : Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage, c'est-à-dire l'intégralité de la commune en dehors de la zone urbaine, pourront être réinterrogés en phase opérationnelle via la réalisation des études de sols indispensables (réalisation d'extensions, d'annexes, ...). En effet, le territoire communal situé en dehors du bourg est un marais et donc considéré comme zone humide par les inventaires nationaux. De fait, il ne fut pas étudié lors de l'inventaire réalisé par l'association pour le développement du bassin versant de la baie de Bourgneuf (ADBVB) dont les résultats ont été suivis pour élaborer ce PLU.

Cette zone comprend des secteurs indicés, qui sont délimités au plan de zonage et qui renvoient à des règles particulières édictées au règlement écrit. Il s'agit des secteurs suivants :

- Secteur « Ni » : secteur soumis au risque d'inondation.
- Secteur « NAn » : secteur destiné aux aires naturelles de camping
- Secteur « NC » secteur destiné aux terrains de camping aménagés pour l'accueil permanent ou saisonnier des campeurs et des caravanes.
- Secteur « NCi » : secteur destiné aux terrains de camping aménagés pour l'accueil permanent ou saisonnier des campeurs et des caravanes mais soumis à un risque d'inondation.
- Secteur « NL » : secteur destiné à accueillir des aménagements légers de loisirs ou de tourisme.
- Secteur « NEp » comprend les terrains sur lesquels existe ou est prévue l'implantation d'installations techniques nécessaires soit aux traitements des eaux usées de la commune (stations d'épuration, lagunages,...), soit aux déchetteries, dépôts de gravats...

**A | Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

**# §1 Destination des constructions**

Les destinations des constructions autorisées dans la zone N sont les suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

**# §2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Les destinations des constructions non autorisées au §1 de la section sont interdites.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X

	<b>Salles d'art et de spectacles</b>			<b>X</b>
	<b>Équipements sportifs</b>			<b>X</b>
	<b>Autres équipements recevant du public</b>			<b>X</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<b>Industrie</b>			<b>X</b>
	<b>Entrepôt</b>			<b>X</b>
	<b>Bureau</b>			<b>X</b>
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b>			<b>X</b>

### §2.1 Les autres usages et affectations des sols interdits

En tout secteur N sauf NEp

Sont également interdits les usages et occupations des sols qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient susceptibles causer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique :

- Les carrières
- Le stockage à l'air libre
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets...
- Les dépôts de véhicules
- Le stationnement, isolé ou non, de caravanes et de mobil-home, HLL,

Rappel : le secteur NEp comprend les terrains sur lesquels existe ou est prévue l'implantation d'installations techniques nécessaires soit aux traitements des eaux usées de la commune (stations d'épuration, lagunages,...), soit aux déchetteries, dépôts de gravats...

### En Ni et NCi uniquement sont interdits :

- les nouvelles constructions,
  - les exhaussements et remblais de toute nature,
  - les clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux (afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation),
  - le stockage des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau, qui pourraient être en contact direct avec l'eau,
- en raison du caractère inondable du sous-secteur.

**En outre, l'hébergement hôtelier et touristique n'est pas admis sauf en zone NC et NAn**

### §2.2 Les constructions, installations et aménagements autorisés sous conditions

#### Principes généraux :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont autorisés.

- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte.
- La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE applicable et des dispositions du Code de l'Environnement.
- Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) sont autorisés ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et /ou techniques et dérogent aux règles de prospect et d'implantation notamment en secteur NEp

Rappel : Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage, c'est-à-dire l'intégralité de la commune en dehors de la zone urbaine, pourront être réinterrogés en phase opérationnelle via la réalisation des études de sols indispensables (réalisation d'extensions, d'annexes, ...). En effet, le territoire communal situé en dehors du bourg est un marais et donc considéré comme zone humide par les inventaires nationaux. De fait, il ne fut pas étudié lors de l'inventaire réalisé par l'association pour le développement du bassin versant de la baie de Bourgneuf (ADBVB) dont les résultats ont été suivis pour élaborer ce PLU.

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone N (y compris les sous-secteurs) :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.

- les extensions des constructions à usage d'habitation à condition :
  - o qu'elles prévoient la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.
  - o qu'elles soient limitées à 30% de la surface de plancher totale de la construction existante ou 50m<sup>2</sup> d'emprise (le premier plafond atteint étant celui applicable). Cette limite s'applique au cumul de l'ensemble des extensions réalisées sur toute la durée de vie du présent PLU.
- les annexes des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient limitées à 50m<sup>2</sup> (surface de plancher ou emprise). Une seule annexe est autorisée par parcelle et elle ne peut s'écarter du bâti principal de plus de 20m.
- les changements de destination vers le logement pour les bâtiments repérés au plan de zonage.
- les aménagements légers de loisirs ou de tourisme dans toute la zone N et notamment dans les secteurs NL.
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des équipements d'infrastructures et des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ou à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'activité agricole.
- Les installations, ouvrages et travaux nécessaires à la gestion des eaux et des milieux et notamment à l'entretien et à la maintenance du réseau hydrographique.
- **En Ni et NCi les extensions comporteront une sortie par le toit**

**Dans les secteurs NC, et NCi »,** sont également autorisées les aires de camping aménagées pour l'accueil permanent ou saisonnier des campeurs et des caravanes.

**Dans les secteurs « NAn »,** sont autorisés sous conditions :

- **L'hébergement hôtelier et touristique n'est admis qu'en zone NC et NAn**
- les aires naturelles de camping ne nécessitant pas d'autorisation d'aménagement c'est-à-dire limitées à 1 hectare, 25 emplacements, et ouvertes au maximum 6 mois par an.
- Les sanitaires et locaux techniques liés au fonctionnement des aires naturelles de camping à conditions que leur localisation et leur aspect ne remettent pas en cause la qualité environnementale et paysagère du site. En outre, des plantations peuvent être exigées afin de créer un tampon visuel.

### # §3 Natures d'activité et mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## **B | Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### # §1 Volumétrie et implantation des constructions

#### **§1.1 Hauteur des constructions**

Les constructions nouvelles et les extensions du bâti existant ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit.

Les annexes autorisées sont limitées à 3,50 mètres à l'égout du toit.

Les éléments de modénatures et les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des constructions.

**Exceptions :** Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations techniques de grand élancement nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics (relais hertzien, antennes, pylônes, etc).

#### **Cas particulier des secteurs Ni et NCi :**

Les extensions et les annexes situées dans les secteurs Ni et NCi doivent adapter l'aménagement de leur RDC aux contraintes liées au risque d'inondation de façon à assurer la protection des personnes et des biens. La construction en sous-sol est interdite.

Pour les extensions, une zone refuge/de mise en sécurité des personnes doit être aménagée et, éventuellement notamment en l'absence d'étage, une évacuation doit être rendue possible par le toit.

#### **§1.2 L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut venir en surplomb des voies ouvertes à la circulation du public.

#### **§1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **+ Règles générales**

Les constructions nouvelles ainsi que les extensions des constructions existantes, doivent être implantées avec un recul minimal par rapport à l'axe des voies d'au moins :

- 25 mètres pour les routes départementales 59, 71, 82 et 103,
- 15 mètres pour les autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

Les constructions nouvelles et extensions des constructions existantes doivent être implantées soit à l'alignement des voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables soit en retrait dans une bande allant jusqu'à 3 mètres.

**+ Cas particulier des étiers et canaux :**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 15 mètres en retrait de la rive des étiers de La Grande Taillée et de La Taillée du Pré Colas.

**+ Une implantation différente pourra être admise condition de respecter l'harmonie générale des constructions et la qualité de l'environnement, dans les cas suivants :**

- En cas d'impératif ou d'impossibilité technique dûment justifiée et lié à la destination des constructions (notamment les exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité...).
- Dans le cas de l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus, un recul identique à l'existant ou en continuité du bâtiment existant est autorisé.

**§1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

Concernant les caractéristiques des clôtures en limites séparatives, il convient de se reporter au §3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis de la même section.

**§1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**# §2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**§2.1 Principes généraux :**

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble. Les annexes autorisées doivent également s'harmoniser avec les constructions principales.

Les projets pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**§2.2 Dispositifs de production d'énergies renouvelables :**

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. L'installation d'éoliennes ou de panneaux solaires en façade et au sol est interdite.

**§2.3 Ecoulement des eaux pluviales :**

L'implantation des constructions nouvelles et extensions est interdite en contrebas de la voie afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales sur le terrain.

**§2.4 Dérogations aux règles d'urbanismes :**

Certains travaux notamment de façade (R.152-6 Cu) ou de toiture (R.152-7 Cu), entraînant l'obligation d'améliorer l'isolation par l'extérieur ne doivent pas conduire à une perte d'identité architecturale.

A cette fin, le code de l'urbanisme permet la mise en œuvre de dérogation aux règles d'urbanisme (articles L.152-5 et R.152-9 du code de l'urbanisme). Dans cette perspective, le présent PLU rappelle les limites suivantes

Façade : dépassement maxi de 30 cms par rapport aux règles d'implantations  
Hauteur dépassement maxi de 30 cms par rapport aux règles de hauteur.

En application de l'article R.152-9 :

- Les travaux devront conduire à maintenir une épaisseur de tableau de 15 à 20 cms au niveau au niveau des baies.
- La gestion de la surépaisseur au niveau de la toiture sera opérée par le prolongement de la couverture.
- L'isolation par l'extérieur fera l'objet d'une finition pérenne qui ne sera pas de nature à remettre en cause l'identité architecturale.

### **§2.5 Cas particulier du secteur Ni et NCi :**

Les extensions et les annexes situées dans les secteurs Ni et NCi doivent adapter l'aménagement de leur RDC aux contraintes liées au risque d'inondation de façon à assurer la protection des personnes et des biens. La construction en sous-sol est interdite.

Pour les extensions, une zone refuge/de mise en sécurité des personnes doit être aménagée et, éventuellement notamment en l'absence d'étage, une évacuation doit être rendue possible par le toit.

## **# §3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti**

### **3.1 Principes généraux**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou végétalisation. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de bâtiments agricoles par exemple).

Les aires de stationnement autorisées dans la zone doivent contribuer à la qualité paysagère des espaces notamment par la création et/ou le maintien de plantations d'accompagnement (les essences régionales doivent être privilégiées).

### **§3.2 Clôtures**

#### **+ Principes généraux**

Les clôtures doivent, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, s'intégrer dans leur environnement et privilégier des compositions végétales (les essences régionales sont à privilégier) et/ou perméables afin de permettre le passage de la petite faune. Les plantations existantes (haies et boisements) doivent, dans la mesure du possible, être conservées, voire régénérées.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur, auquel cas il doit être en pierres ou enduit des deux côtés. Tous les autres matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux de récupération. L'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

#### **+ Cas particulier des étiers et canaux**

Les clôtures doivent être édifiées à un minimum de 3 mètres en retrait de la rive des étiers et des canaux. Elles doivent alors obligatoirement être constituées d'une composition végétale (les essences régionales sont à privilégier) pouvant être doublée ou non d'un grillage assurant la perméabilité de la clôture pour permettre le passage de la petite faune.

#### # §4 Stationnement

Le stationnement doit être assuré obligatoirement sur l'espace privatif et correspondre aux besoins réels des constructions et installations en fonction de leur destination, de leur importance et de leur localisation.

### C | Section 3 : Équipements et réseaux

#### # §1 Desserte par les voies publiques et privées

##### §1.1 Principes généraux

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie d'accès aménagée sur fonds voisin, présentant des caractéristiques proportionnées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès\* et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les conditions de desserte par les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de collecte des ordures ménagères et d'accès par les services publics de défense contre l'incendie et de secours d'urgence.

La création d'un nouvel accès peut être refusée s'il est susceptible d'entraîner des risques pour la sécurité des usagers des voies, publiques ou privées, et de l'accès en question ou s'il conduit à la suppression d'un fossé à ciel ouvert. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A défaut de pouvoir réaliser un nouvel accès, les accès existants devront être confortés. Un seul et même accès pourra alors desservir plusieurs parcelles dans la mesure où il répond aux critères de sécurité et de desserte exposés précédemment.

##### §1.2 Liaisons douces à conserver ou à créer

Des liaisons douces existantes à conserver ou à créer sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

#### # §2 Desserte par les réseaux

##### §2.1 Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitat ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. En cas d'alimentation alternée, adduction publique/ puits privé, un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits.

##### §2.2 Eaux usées

**Rappel :** Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

##### + Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Dans ce cas, le changement de destination vers l'habitat est conditionné à la possibilité de réaliser un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

De même, la réalisation d'extension du bâti existant et la création d'annexes ne sont admises que si elles n'empêchent pas la mise aux normes des dispositifs d'assainissement autonome existant.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les étiers et les canaux, est interdite.

**+ Eaux usées non domestiques :**

Les rejets des eaux usées non domestiques (artisanales et industrielles) sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

### §2.3 Eaux pluviales

**Rappel :** La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, des aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, le débit de fuite autorisé est limité au débit naturel du bassin versant considéré, sans que celui-ci ne puisse excéder 3l/s/ha pour une pluie décennale.

**+ La gestion des eaux pluviales à la parcelle**

Le projet doit intégrer, dès sa conception, des aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements et dispositifs adaptés à l'opération et au terrain afin d'assurer la gestion des eaux pluviales et du ruissellement à la parcelle (dispositifs de rétention de l'eau par la mise en place de noues et fossés ou infiltration à la parcelle par la non imperméabilisation des surfaces).

**+ L'usage des eaux pluviales récupérées en aval des toitures**

L'usage des eaux pluviales récupérées en aval des toitures doit être conforme à la réglementation en vigueur. Il est notamment interdit toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

### §2.4 Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Pour toute construction ou installation nouvelle (y compris les lotissements et groupes d'habitations), les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

**Volet 6 |**

**Lexique**



### + Accès

L'accès est un 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. Un même accès peut desservir plusieurs parcelles et plusieurs constructions ou installations.

### + Affouillements et exhaussements

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2m.

### + Alignement

Limite matérielle entre le domaine public et la propriété privée. Le domaine public routier comprend les chaussées, les trottoirs, les espaces plantés, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces. En cas de voirie à créer, l'alignement correspond à la limite d'emprise de la future voie.

### + Changement de destination

Il s'agit de la transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

Il y a changement de destination lorsqu'une construction ou un local passe de l'une des 5 destinations existantes à une autre ou de l'une des 20 sous-destinations existantes à une autre.

### + Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions (de gestion publique ou privée), qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les

services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol)
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général)
- dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes culturel, sportif, culturel, défense et sécurité
- ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Dans le règlement, il est fait référence aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants avant la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune. Sont visés les activités déjà existantes sur le territoire communal et relevant d'un service public ou d'intérêt collectif, sans qu'il soit nécessaire que la construction ou l'installation abritant ces activités soit préexistante sur le terrain constituant l'assiette foncière du projet.

Les CINASPIC sont autorisés ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et /ou techniques et dérogent aux règles de prospect et d'implantation.

### + Combles

Superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Il s'agit du volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment qui peut abriter soit le dernier étage soit la limite supérieure de la toiture selon qu'elles soient aménageables ou non.



### + Construction :

Les constructions visées par le règlement sont celles soumises à permis de construire en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

### + Construction annexe

Il s'agit d'une construction située sur la même unité foncière que la construction principale mais présentant un caractère accessoire par rapport à celle-ci. Elle peut être séparée physiquement ou non de la construction principale et présente généralement une plus faible superficie.

### + Construction principale

Il s'agit du bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### + Division parcellaire

Il s'agit d'une opération qui consiste à diviser un terrain en deux ou plusieurs parcelles.

### + Egout du toit

L'égout du toit correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

### + Emplacement réservé

Il s'agit d'un procédé de réservation qui consiste à délimiter sur les documents graphiques des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts. Il a pour conséquence

d'interdire au propriétaire de construire sur l'emplacement. En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire d'acquérir l'immeuble ou la partie de l'immeuble concerné par l'emplacement réservé.

### + Emprise au sol

Selon l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des constructions correspond à « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

### + Emprise publique

L'emprise publique correspond à tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique. Constituent ainsi des emprises publiques les places, mails, parvis, cours urbaines, jardins publics et parcs publics, voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les chemins piétons, les voies vertes, les pistes cyclables etc...

### + Équipement d'infrastructure

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

### + Espace libre

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ainsi, les sous-sols totalement enterrés ou dont la hauteur ne dépasse pas de



plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel constituent des espaces libres, à condition de faire l'objet d'un traitement végétal de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou leur végétalisation.

Sont considérés comme des espaces libres non-imperméabilisés et/ou végétalisés, les espaces plantés en pleine terre.

En outre, les terrasses végétalisées, les toitures végétalisées, les jardins en toiture d'un ouvrage enterré, les cheminements piétons et aires de jeu non imperméabilisés, peuvent être assimilés à des espaces libres.

#### **+ Extension**

Augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol des constructions, soit par affouillement de sol. La partie en extension est contiguë à la construction existante et présente un lien fonctionnel et architectural avec celle-ci.

#### **+ Gardiennage**

Il s'agit d'un local ou logement destiné à la personne ou aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et/ou le fonctionnement des constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone.

#### **+ Hauteur des constructions**

La hauteur d'une construction est mesurée en tout point du bâtiment depuis l'égout de la toiture :

- Jusqu'au niveau du sol de la voie publique ou privée lorsque la construction est implantée à l'alignement
- Jusqu'au niveau du sol naturel si la construction n'est pas implantée à l'alignement.

La cote NGF la plus élevée, entre la voirie ou le sol naturel, sera retenue.

#### **+ Implantation contiguë**

Une implantation est dite contiguë lorsque les façades ou pignons de constructions voisines sont directement en contact l'un avec l'autre en limite séparative.

#### **+ Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**

Il s'agit des installations qui en raison de caractère dangereux, incommode ou insalubre, sont soumises à la réglementation ICPE prévue par la loi du 19 juillet 1976 modifiée. Elles sont répertoriées au sein d'une nomenclature qui distingue les installations soumises à enregistrement, à déclaration et à autorisation. Elles sont soumises à des prescriptions particulières de fonctionnement édictées par le préfet.

#### **+ Limites séparatives**

Lignes communes séparant deux propriétés. Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies ou emprises publiques ouverte à la circulation.

#### **+ Marge de recul**

Limite d'implantation des constructions imposée, graphiquement ou par les prescriptions du règlement, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, qu'elles soient existantes ou projetées, ou le long des emprises publiques. Elle se mesure soit depuis l'axe de la voie soit depuis l'alignement ou l'élargissement futur jusqu'à la façade de la construction. Elle constitue la ligne de départ à partir de laquelle la construction peut s'implanter.



### + Mur bahut

Il s'agit d'un mur bas faisant office de clôture et pouvant être surmonté d'un dispositif d'une grille d'une arcature ou d'une balustrade.

### + Opération d'aménagement d'ensemble

Ce sont des opérations qui ont pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent. Il peut s'agir notamment de Zones d'Aménagement Concerté, de restaurations immobilières, de secteurs sauvegardés, de lotissements et de permis groupés.

### + Retrait

Il s'agit de la limite d'implantation des constructions imposée, graphiquement ou par les prescriptions du règlement, le long des limites séparatives. Elle de mesure depuis la limite séparative jusqu'à la façade de la construction. Elle constitue la ligne de départ à partir de laquelle la construction peut s'implanter.

### + Rez-De-Chaussée

Premier niveau habitable d'une construction, éventuellement situé en sous-sol.

### + Surface de plancher

Il s'agit de la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des façades et embrasures de fenêtre
- Des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs

- Des espaces de moins de 1,80mètre de hauteur sous plafond
  - Des zones de stationnement des véhicules
  - Des combes non aménageables
  - Des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets;
  - Des caves ou celliers annexes à des logements collectifs s'ils sont desservis uniquement par une partie commune
- + De 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.
- + **Tampons visuels végétalisés**

Ensemble de plantations composées d'essences régionales plantées de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal de protection contre les nuisances.



### + Unité foncière

Une unité foncière correspond à un îlot d'un seul tenant composée d'une ou plusieurs parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

### + Voies ouvertes à la circulation

Les voies **ouvertes à la circulation** sont :

- soit toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile quel que soit leur statut,
- soit les voies dédiées aux circulations douces,
- soit enfin les chemins ouverts à la circulation.

En ce sens, les voies ouvertes à la circulation automobile doivent desservir plusieurs propriétés et comporter des aménagements permettant la circulation desdits véhicules. Elles comprennent la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

### + Zones humides

Les zones humides sont définies par l'article L211-1 du Code de l'Environnement comme des « terrains, exploités ou non,

habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année».

### + Zone non aedificandi

Les zones non aedificandi sont des zones libres de toute construction. Dans ces zones sont interdites, tant en élévation qu'en sous-sol, la réalisation de constructions ou d'installations, la surélévation, l'extension ou la modification des bâtiments. Les équipements d'infrastructure nécessaire à la réalisation et à la gestion des réseaux et voiries ainsi que les travaux d'entretien du réseau hydrographique ne sont pas considérés comme des constructions.

### + Zone refuge

Il s'agit d'une zone d'attente qui permet, en cas de survenance d'une crue, de se mettre à l'abri jusqu'à l'intervention des secours ou de la décrue.



# Volet 7 | Annexes

+ Définition des cinq destinations et vingt sous destinations :

Destinations	Sous-destinations	Définitions
<b>Exploitation agricole forestière</b> et	Exploitation agricole	Tout bâtiment nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière. Exemples : hangar, abris pour animaux, serre, silo...
	Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	Logement	Il s'agit de toutes les catégories de logements sédentaires, sont également inclus dans cette destination les logements de gardien et les logements de fonction.
	Hébergement	Il s'agit notamment des bâtiments nécessaires au fonctionnement des résidences services pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs...
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Le commerce de détail correspond aux locaux où s'exerce une activité immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés et où l'on vend essentiellement des biens à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique. Les showrooms, E-commerces et les Drives sont considérés comme des commerces de détail.  L'artisanat correspond aux locaux destinés à l'exercice des activités économiques de fabrication ou de commercialisation par un ou plusieurs travailleurs manuels inscrits à la Chambre de Métier dans une limite de 10 salariés maximum.
	Restauration	
	Commerce de gros	Le commerce de gros correspond aux locaux où s'exerce une activité immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés et où l'on achète, entrepose et vend des marchandises en quantité importante essentiellement à destination des professionnels.
	Activités de services ou d'effectue l'accueil d'une clientèle	Il s'agit des bâtiments nécessaires à l'exercice d'une activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.



	Hébergement hôtelier et touristique	Il s'agit des bâtiments nécessaires à l'exercice d'une activité hôtelière ou touristique (hôtels, campings, chambres d'hôtes, campings à la ferme...)
	Cinéma	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie	Il s'agit notamment des locaux accueillant les entreprises de production inscrites à la Chambre de Commerce et d'Industrie.
	Entrepôt	Il s'agit de bâtiments, hangars, réserves où sont stockées des marchandises pour une durée limitée. Une surface destinée au stockage de marchandise supérieur à 10 % de la surface de plancher totale d'une opération mixte peut être considérée comme entrepôt.
	Bureau	Il s'agit des bâtiments destinés à l'exercice d'une activité dite «de bureau» (activité tertiaire, services, profession libérale, .....)=
	Centre de congrès et d'exposition	Equipement destiné à accueillir des événements tels que des séminaires, salons, expositions culturelles...

**Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu**

NOR: LHAL1622621A

ELI:<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/10/LHAL1622621A/jo/texte>



Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.

Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.

Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.

Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

## **Article 1**

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

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



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

## Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

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

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

## Article 3

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

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

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

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



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

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

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

#### **Article 4**

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

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

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



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

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

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

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

## Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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

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

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



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

### **Article 6**

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :  
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,  
L. Girometti

sce  
ateliersup+

[www.ateliersup-plus.fr](http://www.ateliersup-plus.fr)

GROUPE KERAN