PLAN LOCAL D'URBANISME

Villeneuve-en-Retz (44)

3.

RÉGLEMENT

3.1 RÈGLEMENT LITTÉRAL

Version pour arrêt

Arrêt : 28/05/2024

Enquête publique du 21/10/24 au 22/11/24

Approbation : 04/02/2025

Modification simplifiée n°1 : 22/09/2026

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

DM EAU

SOMMAIRE

Dispositions générales du règlement 4

Champ d'application territorial 5

Comment savoir ce qui est applicable ? 5

Rappels 6

Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols 6

Adaptations mineures 7

Reconstruction à l'identique 7

Patrimoine archéologique 7

Code civil et recul par rapport aux limites séparatives 9

Organisation du règlement du PLU 10

Dispositions applicables à l'ensemble des zones 13

Définitions 14

Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone) 21

Mixité fonctionnelle et sociale 23

Linéaires commerciaux 23

Production de logements abordables 23

Risques et nuisances 24

Marges de recul le long des routes départementales 24

Autre marge de recul – secteur des Salines 25

Voies ferrées 26

Plan de Prévention des Risques Littoraux 26

Risque inondation 26

Secteurs de projets 28

Emplacements réservés 28

Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 29

Liaison douce à préserver ou à créer 29

Lotissement et permis de construire valant division 29

Stationnement, desserte par les voies et réseaux 30

Stationnement 30

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 32

Clôtures 32

Équipements et réseaux 37

Desserte par les voies publiques ou privées 37

Desserte par les réseaux 38

Règles alternatives pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics » 40

Protection et évolution de l'espace rural 42

Bâtiment patrimonial 42
Bâtiment pouvant changer de destination 42
Petit patrimoine à protéger 43
Entité archéologique 43
Eléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue 44
Cours d'eau et berges à protéger 44
Zone humide à protéger 45
Espace boisé classé (EBC) 45
Boisements à conserver 45
Haie ou alignement d'arbres à protéger 46
Dispositions de la Loi littoral 47
Dispositions applicables à la zone urbaine 48
Dispositions applicables au secteur UA 50
Dispositions applicables au secteur UB 58
Dispositions applicables au secteur UC 65
Dispositions applicables au secteur UE 71
Dispositions applicables au secteur UI 76
Dispositions applicables au secteur UL 82
Dispositions applicables au secteur UM 88
Dispositions applicables aux zones à urbaniser 93
Dispositions applicables au secteur 1AUb 95
Dispositions applicables au secteur 1AUm 100
Dispositions applicables au secteur 2AU 105
Dispositions applicables à la zone agricole 107
Dispositions applicables au secteur A 109
Dispositions applicables au secteur AN 116
Dispositions applicables au secteur Ai 122
Dispositions applicables à la zone naturelle 127
Dispositions applicables au secteur N 129
Dispositions applicables au secteur NL 135
Dispositions applicables au secteur NE 140
Dispositions applicables au secteur NR 144
ANNEXES 150
Destinations et sous-destinations 151
Changement de destination 158
Petit patrimoine 160

Dispositions générales du règlement

Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **Villeneuve-en-Retz**.

Comment savoir ce qui est applicable ?

Le règlement est composé :

- du présent règlement littéral
- des documents graphiques.

Pour savoir quelles sont les règles applicables sur un secteur :

1/ faire un état des lieux réglementaire sur le document graphique

> localiser la ou les parcelles concernées sur le document graphique (pièce n°3 du PLU) et identifier la ou les zones dans lesquelles elle(s) se situe(nt)…
> … mais aussi si elle(s) est (sont) concernée(s) par d'autres éléments en s'appuyant sur la légende du plan, comme :

- des prescriptions éventuelles (Boisements protégés, cours d'eau, emplacement réservé, etc.) sous forme de trames, de lignes ou point.
- la présence éventuelle d'un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°5 du PLU).

2/ prendre connaissance des règles applicables

En fonction de cet état des lieux, il faut ensuite rechercher les règles correspondantes dans le présent règlement écrit, à savoir :

- Les dispositions applicables à l'ensemble des zones
- Les dispositions applicables à la zone correspondante
- Et éventuellement les dispositions générales

3/ consulter le cas échéant la ou les OAP

Le cas échéant, doivent également être consultées, les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation, pièce n°5 du PLU) correspondant au secteur dans lequel s'inscrit la parcelle ou aux OAP thématiques sur l'ensemble de la commune.

4/ consulter les annexes

D'autres plans figurent dans les annexes du dossier de PLU (pièce n°4) et peuvent avoir des effets sur la ou les parcelles concernée(s) :

- le plan et la liste des servitudes afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles (liées aux risques, protections, reculs…),
- les autres annexes (sanitaires, informations diverses…) pour vérifier si la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.

Rappels

Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19, R 111-28 à R 111-30, R 151-21 (3ème alinéa) du Code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.

S'appliquent, en plus des règles propres du PLU, les lois et prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées en annexe,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 113-8 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements créés depuis moins de 10 ans, néanmoins les cahiers des charges des lotissements continuent de s'appliquer après le délai de 10 ans,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes,
- le règlement de voirie départementale,

- les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « Loi Littoral »,
- le Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Baie de Bourgneuf Nord.

Adaptations mineures

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

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

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

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

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

Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

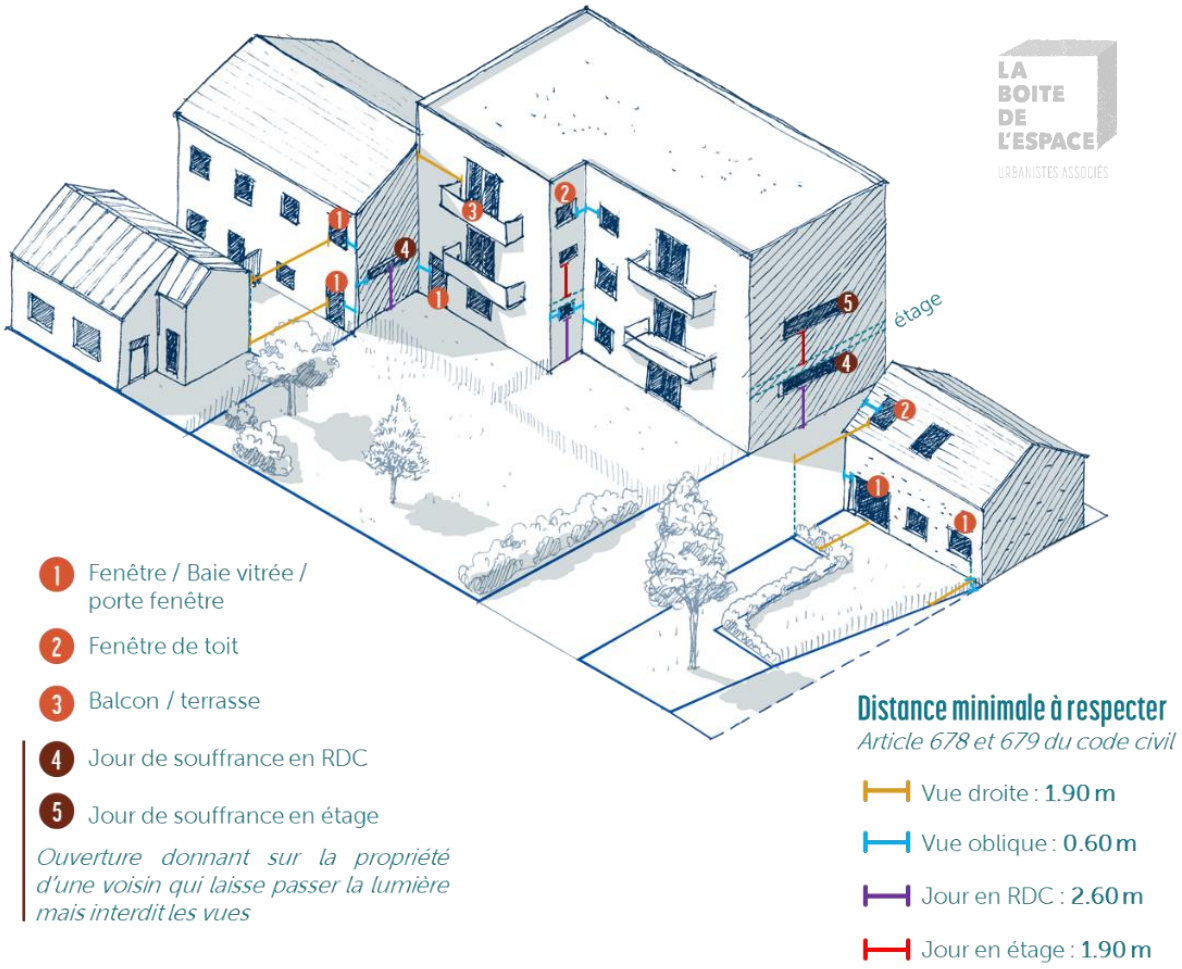
Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du Code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, et notamment ses titres II et III (articles R523-1, R523-4, R523-8, L522-4, L522-5, L531-14, …),
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du Code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »
- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".
- l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme : "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".
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du Code pénal".
- l'article L122-1 du Code de l'environnement : « les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R523-4, alinéa 5. »

Code civil et recul par rapport aux limites séparatives

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



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

Article 678 du Code civil : On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679 du Code civil : On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Organisation du règlement du PLU

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

Il se décompose en **3 grandes parties complémentaires**.

La première comprend les dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme.

La **deuxième contient les dispositions applicables à l'ensemble des zones**. Elle comprend notamment les règles liées aux prescriptions apparaissant sur le document graphique du règlement.

La **troisième comprend les règles spécifiques à chaque zone et secteur** définis sur le document graphique selon les quatre types prévus par le code de l'urbanisme : zones urbaines, zones d'urbanisation future, zones agricoles et zones naturelles et/ou forestières. Le PLU définis les zones et secteurs suivants :

Les zones Urbaines (U)

Secteur UA : Les centralités

Il correspond aux centralités et bourgs qui possèdent une certaine mixité fonctionnelle et une intensité bâtie. Le secteur UA comprend un **sous-secteur UAp** pour les espaces patrimoniaux.

Secteur UB : Espace aggloméré résidentiel

Il correspond au tissu aggloméré essentiellement pavillonnaire, à vocation principale d'habitat. Il comprend un **sous-secteur UBb** avec une densité plus faible.

Secteur UC : Espace urbain commercial et de services

Il correspond à un espace à vocation commerciale et d'activités de services, complémentaire aux centralités.

Secteur UE : Pôle d'équipements

Il correspond aux espaces destinés à recevoir des constructions, installations ou équipements de service ou d'intérêt collectif.

Secteur UI : Espace dédié aux activités économiques

Il correspond à un espace à vocation économique, principalement industriel et artisanal.

Secteur UL : Espace urbain de loisirs et de tourisme

Il correspond aux espaces de loisirs et d'hébergements touristiques ou encore de campings dans l'espace urbanisé.

Secteur UM : Espace urbain mixte

Il correspond à un secteur urbain à vocation mixte, entre habitat, hébergement et équipements/activités compatibles. Il comprend un sous-secteur **UMc** pour des sites de renouvellement urbain et friches et un sous-secteur **UMr** dans lequel y est autorisée la restauration.

Les zones A Urbaniser (AU)

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

Il correspond à un secteur de développement à vocation principale d'habitat.

Secteur 1AUM : Espace à urbaniser mixte

Il correspond à un secteur de développement ou de renouvellement urbain au sein ou à proximité du tissu aggloméré à vocation mixte, entre habitat, hébergement et équipements/activités compatibles.

Secteur 2AU : Espace à urbaniser à long terme

Il correspond à un secteur de développement de l'urbanisation à long terme.

Les zones agricoles (A)

Secteur A : Espace agricole

Il correspond aux espaces agricoles, cultivés et habités au sein de l'espace rural et autorisant les constructions et aménagements pour les activités agricoles. Il comprend une partie A* qui correspond à la zone agricole non soumise à la loi Littoral sur la commune déléguée de Fresnay-en-Retz.

Secteur AN : Espace agricole non artificialisée

Il correspond aux espaces agricoles non artificialisés et destinés à protéger les paysages, la qualité des sols et des composantes naturelles environnantes.

Secteur AI : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités isolées

Il correspond à des STECAL pour le maintien et le développement d'activités ou de sites spécifiques en milieu rural.

Chaque STECAL est numéroté et peut faire l'objet de règlementations spécifiques distinguées dans le règlement de la zone Ai.

Les zones naturelles (N)

Secteur N : Espace naturel

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

Secteur NE : Equipements en milieu rural

Il correspond à des espaces naturels, équipés ou peu artificialisés à vocation économique, de dépôt et/ou de stockage.

Secteur NL : Espace naturel de loisir

Il correspond aux espaces naturels ou peu artificialisés à vocation de loisirs de plein air.

Secteur NR : Secteur naturel remarquable

Il correspond aux espaces naturels et remarquables de la commune, repérés au titre du L146-6 du code de l'urbanisme (loi littoral) et pour la protection des espaces sensibles et à fort enjeu écologique et paysager.

Dispositions applicables à l’ensemble des zones

Définitions

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

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

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

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

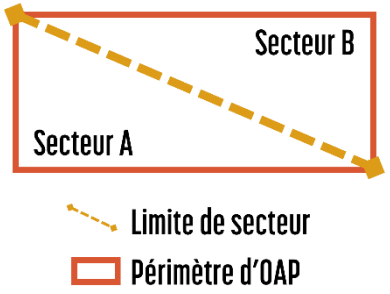
Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise de la voirie, qu'elle soit publique ou privée, et les propriétés riveraines.

Aménagement global (ou opération d'ensemble)

Les zones « urbaines » (U) et « A Urbaniser » (AU) soumises à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront faire l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble par tranches ou secteurs identifiés dans l'OAP, et à défaut d'une opération couvrant la totalité du périmètre de l'OAP sectorielle.



Un aménagement global n'est pas nécessaire au sein d'une OAP si cela est précisé dans les objectifs ou le programme du document.

Annexe (Lexique national de l'urbanisme)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Affouillement du sol

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

Bâtiment (Lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Cabanisation

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

Clôture

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

Coefficient de pleine terre

Pourcentage de l'unité foncière à ne pas imperméabiliser (devant rester en pleine terre : enherbée, plantée ou bêchée).

Construction (Lexique national de l'urbanisme)

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

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

Construction existante (Lexique national de l'urbanisme)

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

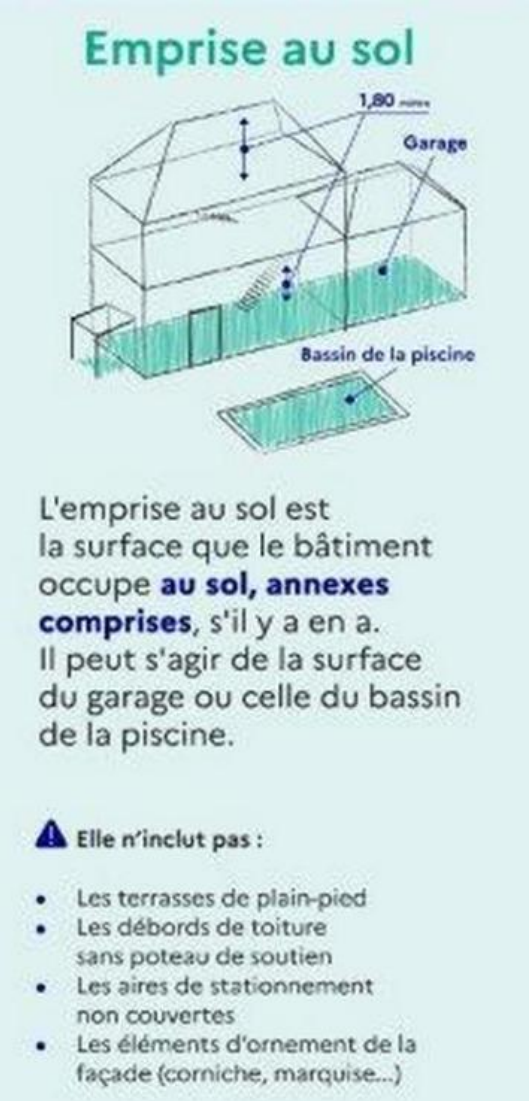
Changement de destination

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

Emprise au sol (Lexique national de l'urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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



Crédits / Direction de l'information légale et administrative – service-public.fr

Espace refuge

Un espace refuge est une surface habitable située au-dessus de la cote atteinte par la submersion marine aisément accessible de l'intérieur et de l'extérieur (ouverture permettant l'évacuation) pour les secours.

Exhaussement du sol

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

Extension (Lexique national de l'urbanisme)

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

Façade (Lexique national de l'urbanisme)

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

Le nu des façades est un plan vertical qui accepte des modénatures, des retraits ou des saillies qui en rythment la composition. Il se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

Fossé

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

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

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

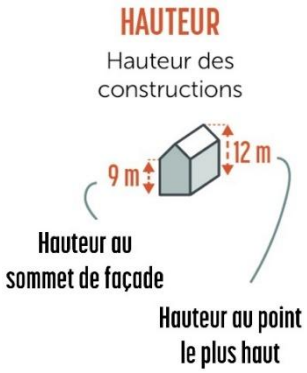
Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

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

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

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



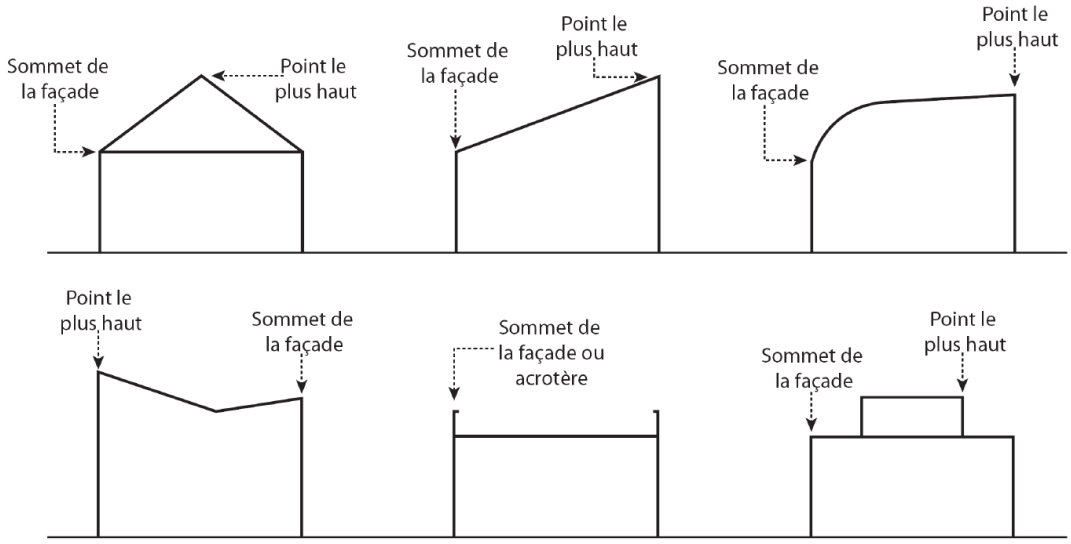


Schéma de représentation des hauteurs et typologies d'architectures.

Limite d'emprise publique ou privée et de voie

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée. Dans le cas où un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une voie, d'un carrefour ou d'une place, la limite de l'emplacement réservé doit être considérée comme limite de l'emprise publique ou privée ou de la voie.

Limites séparatives (Lexique national de l'urbanisme)

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

Local accessoire (Lexique national de l'urbanisme)

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

Noue

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

Ouvrage du Réseau Public de Transport d'Electricité

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

Pleine terre

Un espace est considéré comme étant de pleine terre si :

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

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

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

- Les espaces qui couvrent des locaux souterrains attenants aux constructions (tels que parkings souterrains, caves …) quelle que soit la profondeur desdits locaux ;
- Les places de stationnement quel que soit leur traitement. »

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

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

Retrait des constructions

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

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

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

Terrain d'assiette

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

Unité foncière

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

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

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

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

Lorsque plusieurs voies ou emprises publiques jouxtent une unité foncière et qu'un retrait est imposé, une seule ou voie ou emprise pourra être considérée, celle avec l'accès à cette unité foncière.

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

Destinations et sous-destinations

(articles 1 et 2 de chaque zone)

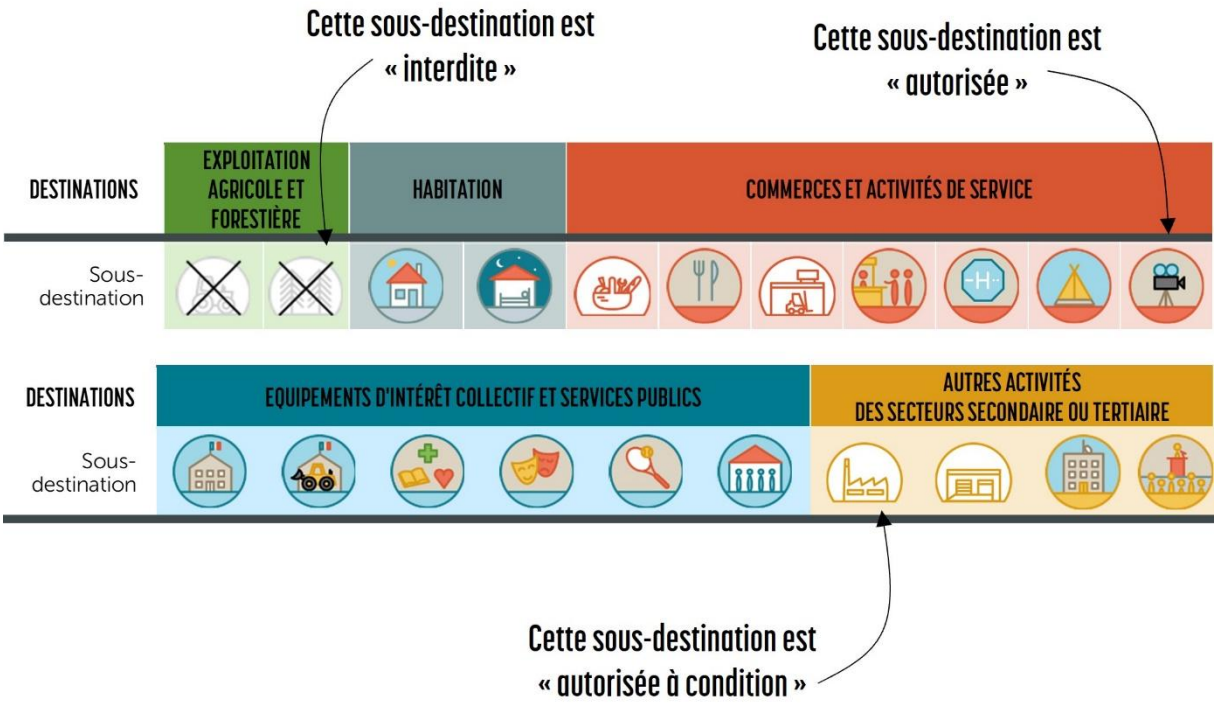
L'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

Il est précisé que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du **plan local d'urbanisme** fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création, y compris lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est pas nécessaire.

Les articles 1 et 2 de chaque zone précisent les destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions et interdites. Ces dispositions sont résumées sur la première page du règlement de chaque zone sous la forme d'un tableau où suivant que le pictogramme est colorisé, monochrome ou en transparence, la sous-destination est autorisée, soumise à condition ou interdite.

Comment les lire ? en voici un extrait :



Destinations	Sous-destinations :	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée à conditions	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est interdite
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole			
	- Exploitation forestière			
Habitation	- Logement			
	- Hébergement			
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail,			
	- Restauration,			
	- Commerce de gros,			
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			
	- Hôtels			
	- Autre hébergement touristique			
	- Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			
	- Salles d'art et de spectacles,			
	- Équipements sportifs,			
	- Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie,			
	- Entrepôt,			
	- Bureau,			
	- Centre de congrès et d'exposition			

Mixité fonctionnelle et sociale

Linéaires commerciaux

Repère sur le plan de zonage



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

Le long de ces linéaires, le changement de destination des « commerces et activités de service » n'est pas autorisé. Le changement de sous-destination est autorisé vers les suivantes : « artisanat et commerce de détail », « activités de services avec accueil clientèle » et/ou « restauration ».

Toute création d'immeuble (après démolition ou construction neuve) devra prévoir une partie au rez-de-chaussée adaptée à des cellules dédiées à « l'artisanat et commerce de détail » et/ou à la « restauration ».

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

Production de logements abordables

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

En dehors des secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), toute opération d'aménagement comportant **au moins 8 logements** ou lots devra destiner **30% du nombre de logements** ou lots de l'opération aux logements abordables.

Toute construction de logements en immeuble collectif ou intermédiaire (ou semi-collectif) devra destiner au moins **30% de logements abordables** ou **30% de la surface de plancher** totale affectée à l'habitat de l'opération aux logements abordables.

Logement « abordable »
La notion de logement abordable comprend 2 typologies d'habitat :

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

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

Risques et nuisances

Marges de recul le long des routes départementales

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

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

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

Repère sur le plan de zonage



Routes départementales traversant ou longeant le territoire	**Créations d'accès**	**Marges de recul**
RD 13	Hors agglomération*, les nouveau accès sont interdits.	Hors agglomération les constructions : - A vocation **d'habitat** doivent respecter une marge de recul de **100 mètres** minimum par rapport à l'axe de la voie - A vocation **d'activité** doivent respecter une marge de recul de **50 mètres** minimum par rapport à l'axe de la voie
RD 758	Hors agglomération*, les nouveau accès sont interdits.	Hors agglomération les constructions doivent respecter une marge de recul de **35 mètres** minimum par rapport à l'axe de la voie.
RD 5, 605, 80, 79, 87	Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.	Hors agglomération les constructions doivent respecter une marge de recul de **25 mètres** minimum par rapport à l'axe de la voie.

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

Hors agglomération

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

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

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

Cas particuliers (hors agglomération) :

Des reculs différents sont autorisés dans les cas suivants :

- Lorsqu'est justifiée une impossibilité technique d'implantation des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra se faire à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum de l'alignement.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité)
- Les serres agricoles devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale
- Les aménagements de gestion des eaux ou de types bassins de rétention des eaux pluviales,
- aires de stationnement végétalisées (sous réserve de proposer une intégration paysagère)

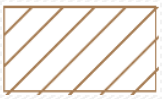
Clôtures aux abords des routes départementales :

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

Autre marge de recul – secteur des Salines

La commune souhaite protéger des espaces le long de voies où la circulation est importante, notamment d'anciennes voies départementales ou encore des axes intégrés dans des espaces agglomérés peu denses ou à forte circulation. Dans ce cadre, des autres marges de recul sont inscrites pour interdire toute construction neuve à l'intérieur, à l'exception des extensions ou surélévations de bâtiments existants ainsi que la pose de bardage extérieur.

Repère sur le plan de zonage



Autre marge de recul – secteur des Salines :

Toute construction neuve est interdite dans une bande de 50 mètres depuis l'axe de la voie.

Pour les constructions à destination « d'artisanat et commerce de détails », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » « hôtel » et « restauration », cette marge est réduite à 25 mètres depuis l'axe de la voie.

Lorsque le règlement de la zone le permet, sont autorisées :

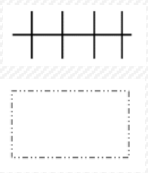
- Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (en fonction des destinations autorisées au règlement),
- Les occupations temporaires des sols.

Voies ferrées

Les constructions ne sont pas autorisées dans une bande **de 10 mètres** de part et d'autre de la limite du Domaine Public Ferroviaire (voies ferrées au plan de zonage et leur marge de recul).

Pour les constructions déjà implantées dans cette marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisé es sous réserve des autres dispositions du règlement et de ne pas réduire davantage le recul existant.

Repère sur le plan de zonage



Plan de Prévention des Risques Littoraux

La commune est exposée à des risques faisant l'objet **d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)**. Le PPRL (comprenant notamment un zonage et un règlement propres) constitue une servitude d'utilité publique annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

Une trame spécifique au règlement graphique du PLU permet d'identifier les secteurs concernés : elle prend en compte l'ensemble des aléas du PPRL (faible, moyen, fort).

Le PPRL comprend un règlement graphique et un règlement littéral qui s'imposent aux projets. En effet, les règles du PPRL sont à considérer en fonction des secteurs et des aléas.

Repère sur le plan de zonage



Risque inondation

<u>Zone inondable - Etude multi-aléa</u>

Sur la base d'une étude inondation multi-aléa (débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe), une zone de protection a été créée. Au sein de ces espaces, les objectifs sont de préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues en interdisant toute extension de l'urbanisation dans les zones inondables.

- Conserver au maximum l'état actuel du lieu, notamment les conditions de ruissellement et/ou d'infiltration. Dans le cadre d'un espace déjà artificialisé, une renaturation peut être envisagée.
- Favoriser des dispositifs qui permettent l'écoulement des eaux et ne pas obstruer les masses et milieux humides à proximité.
- Planter et renforcer le caractère végétal et diversifié des espaces (lorsque cela est possible).

Repère sur le zonage (planche 3.6)



Cf. plan de zonage 3.6 : Prescription « zone inondable multi-aléa », selon l'étude réalisée par la DDTM 44 sur le secteur de Machecoul-Fresnay.

Cette prescription comporte un cadre dérogatoire aux principes précités qui stipule que seuls peuvent être éventuellement admis, selon les conditions locales, dans des limites strictes visant notamment à préserver la sécurité des personnes :

- les constructions, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- les extensions mesurées des constructions existantes ;

- les annexes légères, de préférence démontables ou réversibles.
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses...) ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau.

Zone inondable de l'étang de Bourgneuf

Sur la base d'études hydrauliques pour la protection contre les inondations et la restauration de continuités écologiques sur le ruisseau des étangs de Bourgneuf, une zone inondable a été délimitée. Des dispositions spécifiques sont inscrites dans cette prescription surfacique pour encadrer le développement de cette zone et préserver au maximum les capacités d'écoulement, d'infiltration et les zones d'expansion des crues.

Repère sur le zonage

(Planche 3.7)



- Conserver au maximum l'état actuel du lieu, notamment les conditions de ruissellement et/ou d'infiltration. Dans le cadre d'un espace déjà artificialisé, une renaturation peut être envisagée.
- Favoriser des dispositifs qui permettent l'écoulement des eaux et ne pas obstruer les masses et milieux humides à proximité.
- Planter et renforcer le caractère végétal et diversifié des espaces (lorsque cela est possible).

Cf. plan de zonage 3.7 : Prescription « zone inondable de l'étang de Bourgneuf », selon l'étude réalisée par Pornic Agglomération Pays de Retz.

Cette prescription comporte un cadre dérogatoire aux principes précités qui stipule que seuls peuvent être éventuellement admis, selon les conditions locales, dans des limites strictes visant notamment à préserver la sécurité des personnes :

- les constructions, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- les annexes légères démontables ou réversibles.
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses...) ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau.

Secteurs de projets

Emplacements réservés

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro, renvoyant au tableau de synthèse ci-dessous et indiqué sur le document graphique du règlement.

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

Repère sur le plan de zonage

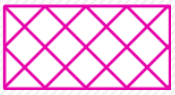


Tableau des emplacements réservés

N°	Objet	Surface (m²)	Bénéficiaire
01	Protection écoulement communal	882,75	Commune
02	Voie d'accès/de desserte	285,60	Commune
03	Voie d'accès/de desserte	402,99	Commune
04	Gestion inondations	458,75	Commune
05	Aménagement d'un rond-point	2486,22	Commune
06	Liaison zone UL / futur giratoire	756,64	Commune
07	Liaison voie verte et entretien fossé	3902,61	Commune
08	Gestion des eaux pluviales	6931,80	Commune
09	Liaison douce	364,31	Commune
10	Liaison douce	366,91	Commune
11	Elargissement de voirie	99,37	Commune
12	Equipement collectif lié aux sports et aux loisirs	13438,70	Commune
13	Liaison cyclable	1984,64	Pornic Agglo Pays de Retz
14	Liaison cyclable	711,09	Pornic Agglo Pays de Retz
15	Gestion des eaux et milieux aquatiques	539,33	Commune
16	Gestion des eaux et milieux aquatiques	443,81	Commune
17	Desserte bouclage	794,81	Commune
18	Gestion des eaux et milieux aquatiques	487,48	Commune
19	Gestion des eaux et milieux aquatiques	652,95	Commune
20	Gestion des eaux et milieux aquatiques	524,30	Commune
21	Elargissement du chemin	235,76	Commune
22	Gestion des eaux et milieux aquatiques	562,00	Commune
23	Elargissement de la voirie	527,97	Commune
24	Elargissement de la voirie	858,85	Commune
25	Elargissement de la voirie	629,14	Commune
26a	Gestion des eaux pluviales	71274,58	Commune
26b	Gestion des eaux pluviales	25087,46	Commune
27	Gestion des eaux pluviales	55508,85	Commune

Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP sectorielle

Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.

Repère sur le plan de zonage



OAP thématique

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques concernent tout ou partie du territoire.

- Une OAP thématique « Bien construire » (5.2)
- Une OAP thématique « Continuités écologiques » (5.3)

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

Liaison douce à préserver ou à créer

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

Repère sur le plan de zonage



Lotissement et permis de construire valant division

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

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

Stationnement, desserte par les voies et réseaux

Stationnement

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

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

Pour le calcul des obligations par tranche, il s'effectue à partir de la surface de plancher de la construction. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de minimum 2,5 X 5 mètres pour une place de stationnement aérienne, auquel s'ajoutent les voies d'accès et de circulation nécessaires au parking, qui devront être correctement dimensionnées (cf. page suivante).

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

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

Pour tout changement d'usage d'un garage en habitation, les places de stationnement supprimées devront être restituées sur le terrain d'assiette du projet, sauf si celles-ci sont déjà existantes sur la parcelle.

Modalités d'application

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

Autre stationnement

Les opérations de plus de 10 logements dans un même bâti devront prévoir un espace de stationnement pour les cycles et autres modes de transports

À noter / Par ailleurs, une minoration de ces obligations peut être appliquée pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement (article R.151-45 2° du Code de l'urbanisme).
Par exemple, à des projets de construction d'un ou de plusieurs immeubles comportant à la fois des bureaux nécessitant des places en journée et des logements pour lesquels les aires de stationnement seront pour la plupart utilisées en-dehors des heures de travail.

deux-roues. Cet espace devra faire un minimum de 10 m² de surface de plancher et devra être sécurisé et clos.

Destinations	Sous-destinations :		Nombre de places de stationnement minimal à prévoir en fonction de la surface de plancher
Exploitation agricole et forestière		- Exploitation agricole	Non règlementé
		- Exploitation forestière	Non règlementé
Habitation		- Logement	En zone **UA et UAp** : 1 place par logement En zone **UM, UMr, UMc et 1AUm** : 1 place par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements crées **Dans les autres zones** : 2 places aériennes par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements crées 1 place par logement locatif avec prêts aidés par l'Etat (article L 151-35 du CU)
		- Hébergement	1 place par place d'hébergement ou selon les besoins du projet
Commerce et activités de service		- Artisanat et commerce de détail,	**En zone UC** : 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher
		- Restauration,	Non règlementé
		- Commerce de gros,	Non règlementé
		- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	**En zone UC** : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher
		- Hôtels,	1 place par tranche de 50 m²
		- Autre hébergement touristique	Non règlementé
		- Cinéma	Non règlementé
Equipements d'intérêt collectif et services publics		- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Non règlementé
		- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Non règlementé
		- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Non règlementé
		- Salles d'art et de spectacles,	Non règlementé
		- Équipements sportifs,	Non règlementé
		- Autres équipements recevant du public	Non règlementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		- Industrie,	Non règlementé
		- Entrepôt,	Non règlementé
		- Bureau,	1 place par tranche de 50 m²
		- Centre de congrès et d'exposition	Non règlementé

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Clôtures

Travaux et modifications sur les clôtures d'intérêt

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

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

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

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

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

Typologie de clôture et caractéristiques

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

Ainsi, les dispositifs d'occultation totale ou partielle juxtaposant à la structure de clôture des matériaux (brise-vues ou pare-vues, brandes, canisses) sont interdits sur les clôtures situées en limite du domaine public.

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

Installation/construction de clôtures :

Dans toutes les zones :

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

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

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

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

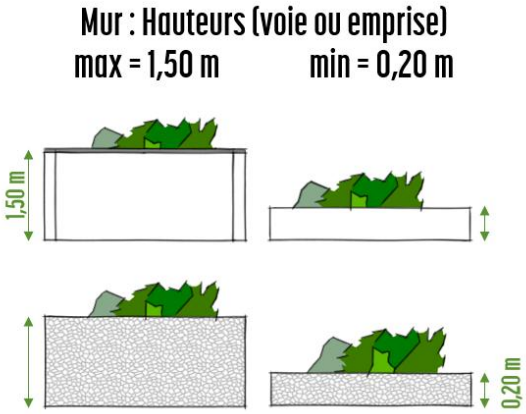
En cas de dénivellation, les clôtures pourront être réalisées sous forme d'espaliers ou pourront suivre la pente du sol en respectant la hauteur maximale autorisée.

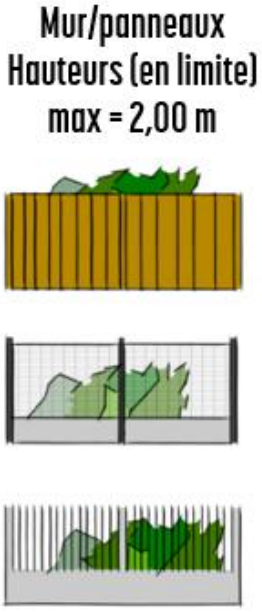
Pour les terrains bordants un fossé, une noue, une berge ou situés en bordure des cours d'eau repérés au plan de zonage, **un recul d'1 mètre** minimum sera demandé par rapport au point haut de la berge.

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

En zone urbaine (UA, UB et UM et leurs sous-secteurs) :

Type de clôtures	Hauteur maximale
Clôtures en façade sur voie et/ou en limite d'emprise publique **Un mur en pierre** ou un mur enduit des 2 faces. *Ce mur pouvant être surmonté d'éléments ajourés (grille, grillage, lisses…) doublés ou non d'une haie vive.* **Une haie végétale** pouvant être doublée d'un grillage ou d'une grille implantée côté propriété. Les éléments ajourés pouvant reposer sur un soubassement* d'une hauteur de 0.20 m minimum.	1,50 m Pour les zones UB et UM (et sous-secteurs), la hauteur maximum du mur sera de 1,20 m. la hauteur maximale reste de 1.50 m (mur + éléments ajourés)
Dans le cas de clôtures comprenant un mur surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lisses, les portails et portillons seront réalisés avec des matériaux et couleurs similaires à celles-ci. *le soubassement sera constitué d'un mur de pierres ou d'un mur enduit des deux faces d'une hauteur de 0,20 m minimum. Les plaques bétons sont interdites.	
Clôtures en limite séparative **Un mur en pierre** ou un mur enduit des 2 faces. **Un grillage, grille ou lisse** reposant ou non sur un soubassement ou sur un muret d'une hauteur de 0,20 minimum doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales et/ou d'un dispositif occultant de qualité. **Les panneaux ou palissade** de qualité en bois ou d'aspect bois reposant ou non sur un soubassement ou un mur. **Une haie végétale**.	2,00 m
En limite d'un espace A ou N :	2,00 m

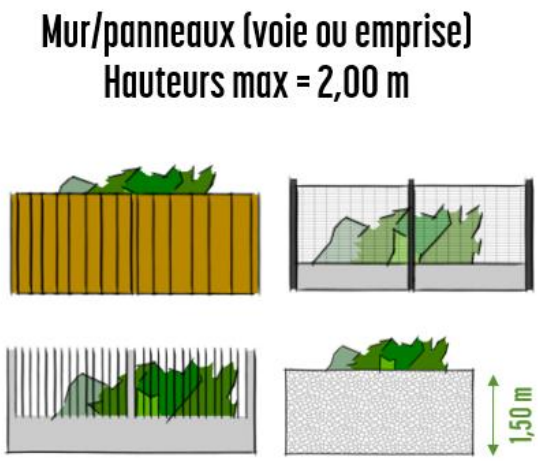




La clôture sera composée d'un grillage ou grille reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur de 0,20 m minimum, doublé d'une haie vive composée d'essences locales.	

En zone urbaine (UC, UI, UE ou UL et leurs sous-secteurs) :

Type de clôtures	Hauteur maximale
<u>Clôtures en façade sur voie et/ou en limite d'emprise publique :</u> **Une haie végétale** doublée d'un grillage souple ou de panneaux semi-rigides implantés côté propriété ou côté rue. Un muret de 1,50 mètre maximal de hauteur bordant l'accès de la parcelle pourra être installé pour intégrer l'enseigne, la boite aux lettres, coffrets techniques …).	2.00 m
Pour les panneaux semi-rigides, un soubassement d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,50 mètre sera autorisé côté propriété ou côté rue. Les portails et portillons seront réalisés avec des matériaux et couleurs similaires à la clôture.	
<u>Clôtures en limite séparative :</u> Des panneaux semi-rigides en treillis soudé reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur de 0,20 m minimum doublés d'une haie végétale. **Un mur enduit** des 2 faces.	2,00 m
<u>En limite d'un espace A ou N</u> : La clôture sera composée d'un grillage ou grille reposant ou non sur un soubassement d'une hauteur de 0,20 m minimum, doublée d'une haie vive composée d'essences locales.	2.00 m



<u>En zone rurale (A ou N et leurs sous-secteurs) :</u>

Type de clôtures	Hauteur maximale
<u>Clôtures en façade sur voie et/ou en limite d'emprise publique :</u> **Un grillage ou grille** reposant ou non sur un soubassement* d'une hauteur de 0,30m maxi, doublée ou non d'une haie vive composée d'essence locale. ** Le soubassement sera constitué d'un mur de pierre ou d'un mur enduit des deux faces d'une hauteur de 0,20 m minimum. Les plaques bétons sont interdites.*	<u>1,20 m</u>

Une haie végétale pouvant être doublée d'un grillage ou d'une grille implantée côté propriété ou côté rue Les portails et portillons seront réalisés avec des matériaux et couleurs similaires à celles-ci.	
Clôtures en limite séparative La clôture sera composée **d'un grillage ou d'une grille** doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Le grillage ou grille pourra reposer ou non sur un soubassement ou sur un muret d'une hauteur de 0,20 m minimum, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales. **Une haie végétale.**	1,80 m

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

- Une hauteur et/ou des types différents de clôtures sur voie non ouverte à la circulation automobile ou sur espace vert collectif (exemple : cheminement piétonnier et/ou cyclable, espace vert commun, indépendant de l'emprise d'une voie routière) ; peuvent être admis ou imposés lorsqu'il s'agit d'édifier des clôtures en cohérence avec les clôtures existantes dans l'environnement immédiat obéissant à une certaine qualité et participant à l'identité de la rue, de la place ou de l'espace collectif.
- Dans l'hypothèse de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et/ou dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve que la clôture initiale soit qualitative et de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.
- Une hauteur de clôture différente de celles prescrites dans le présent règlement peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité économique concernée et régulièrement autorisée dans la zone (emprise ferroviaire, activités diverses…). Des dispositions pour en diminuer l'impact visuel pourront être exigées.
- Des clôtures différentes peuvent être admises pour des projets d'équipements d'intérêt collectif (écoles, groupes scolaires, maisons de santé, prisons…).

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

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

En bordure des cours d'eau repérés au plan de zonage ou dans le périmètre du PPRL, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique.

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

Équipements et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

Un accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. En cas de servitude de passage, celle-ci devra respecter les mêmes dispositions.

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

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

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

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

Voirie

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

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

Les voies en impasse desservant plusieurs logements (ou autres) doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et si nécessaire à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Collecte des déchets ménagers

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

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

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

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

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

Assainissement - Eaux usées

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

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

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

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et les constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif ou lorsque le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas le terrain, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la

réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Pour l'assainissement non collectif, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif favorisant l'infiltration par le sol en place ou reconstitué, charge au service assainissement qui doit donner son accord préalable à la construction de vérifier la faisabilité du projet. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

L'évacuation des eaux de piscines doit se faire dans le réseau des eaux pluviales après au moins quatre à cinq jours sans traitement, ce délai pouvant le cas échéant être porté à quinze jours.

<u>En zone urbaine et à urbaniser (U/AU) :</u>

Au sein des zones urbaines et zones AU (sauf pour les secteurs à OAP ou une logique globale peut être travaillée), une gestion des eaux pluviales à l'unité foncière est préconisée.

La mise en œuvre d'une gestion quantitative des eaux pluviales est obligatoire pour les unités foncières dont la superficie est comprise entre 300 et 1 500 m², elle n'est pas obligatoire pour les unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 300 m².

Le dispositif de gestion des eaux pluviales, qui sera implanté sur l'unité foncière, sera dimensionné sur une pluie trentennale d'une durée de 2 heures.

Aucun rejet par raccordement au réseau public n'est autorisé pour une pluie trentennale d'une durée de 2 heures (sauf avis contraire formulé par la commune ou le service Eaux Pluviales de Pornic agglo Pays de Retz).

Il convient donc de pouvoir stocker les eaux générées par une pluie de 40mm caractéristique d'une pluie trentennale de durée 2 heures.

Le volume de stockage à prévoir se calcule ainsi :

Volume de stockage = Surface imperméable x 0,04
(m^3) (m^2) (m)

Pour le calcul de S imperméable : tout ce qui n'est pas comme de la pleine terre sera considéré comme imperméable.

Il sera considéré que le temps de vidange de l'ouvrage par diffusion lente dans les couches de sol superficielles sera suffisamment court.

Le porteur du projet devra concevoir ses ouvrages pour permettre de traiter in situ une pluie trentennale, et au-delà de prévoir un dispositif permettant de générer le moins d'impact possible (évacuation par ruissellement superficiel). Dans ce cas, il sera étudié une solution autre que le raccordement au réseau d'eaux pluviales public qui sera lui-même déjà saturé.

En zone agricole et naturelle (A/N) :

Les projets en zone agricole ou naturelle de constructions, d'imperméabilisation ou autre peuvent entrainer une modification des écoulements, ruissellements voire générer de l'imperméabilisation. Dans ce cadre, les projets devront démontrer que la gestion des eaux pluviales est assurée sur leur unité foncière ou unité proche. L'objectif est de tendre vers un 0 rejet et de conserver un bon écoulement (ou une bonne infiltration/rétention lorsque c'est possible) et une gestion des eaux à la parcelle.

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

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

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

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

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

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

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

en veillant :

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

Protection et évolution de l'espace rural

Bâtiment patrimonial

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

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

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

Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception. Elle n'est envisageable que pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial. Elle est alors accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure choisie du tissu urbain du secteur considéré.

Repère sur le plan de zonage



Interventions sur les édifices et éléments repérés

En cas d'interventions sur le bâti repéré (au titre du L.151-19), les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

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

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

Bâtiment pouvant changer de destination

Conditions pour le changement de destination en zone A et N

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

Repère sur le plan de zonage



- Que les bâtiments concernés soient implantés à plus de 100 m des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire (ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) ;
- Que les bâtiments concernés soient implantés à plus de 50 mètres des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire (RSD : Règlement Sanitaire Départemental) ;
- Que le changement de destination permette de conserver et respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments et de ne pas en dénaturer la qualité architecturale ;
- Que les bâtiments concernés disposent de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie publique (sécurité routière);
- Que l'assainissement soit réalisable dans des conditions satisfaisantes pour l'environnement et que le raccordement aux différents réseaux publics nécessaires soit aisé ;
- Que le bâtiment initial fasse un minimum de 40 m² d'emprise au sol
- Que le bâtiment ne soit pas situé dans une zone inondable ou soumis à un risque naturel majeur.

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

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

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

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

Petit patrimoine à protéger

Repère sur le plan de zonage



Les calvaires, fours à pain, lavoirs et autres éléments du petit patrimoine communal identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés. La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et ne pourra être autorisée que pour une nécessité d'intérêt public majeur.

Entité archéologique

Sur le plan des servitudes, en annexe 4.3, figurent à titre informatif les secteurs concernés par une sensibilité archéologique où des dispositions spécifiques s'appliquent au titre du code du Patrimoine.

Eléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Cours d'eau et berges à protéger

Repère sur le plan de zonage



Les cours d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

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

L'objectif est :

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

Cette règle ne s'applique pas pour :

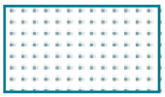
- Les quais et les berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau.
- Les aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment les nouvelles infrastructures routières et les aménagements de liaisons douces si le caractère non inondable est démontré.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages, installations et aménagements liés à la gestion du risque d'inondation et des milieux aquatiques et plus globalement à la gestion hydraulique.

Pour les cours d'eau busés, le recul de 10 mètres ne s'applique pas. Le pétitionnaire devra justifier que le cours d'eau à proximité de son projet est bien busé et non aérien.

Zone humide à protéger

Repère sur le plan de zonage



Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

A ce titre, en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites en zone humide toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

- Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- D'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide.
- Des ouvrages, installations et aménagements liés à la gestion du risque d'inondation et des milieux aquatiques et plus globalement à la gestion hydraulique.

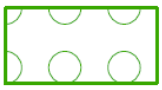
Sont également interdits :

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

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

Espace boisé classé (EBC)

Repère sur le plan de zonage



Les espaces boisés classés sont protégés au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Boisements à conserver

Repère sur le plan de zonage



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

Les prescriptions liées à cette protection sont les suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les espaces boisés repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble du boisement concerné.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.

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

Haie ou alignement d'arbres à protéger

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

Repère sur le plan de zonage

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

- Toutes les occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.
- L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.
- Chaque arbre, bois ou haie abattu peut être remplacé par des plantations. Ces dernières pourront être recommandées par les services de la commune et **dans un rapport 2 pour 1** pour chaque unité foncière considérée. La replantation de haie devra se faire sur talus si cela ne risque pas d'altérer la connexion hydraulique d'une zone humide à proximité. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.
- En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire.
- Les travaux menés dans le cadre de l'aménagement rural constituent une référence pour définir les haies pouvant être partiellement ou entièrement supprimées et sur les compensations à prévoir.
- Le long de parcelles agricoles ou cultivées, l'arrachage de haies sur une longueur maximale de 10 mètres pourra être autorisé sans déclaration préalable pour le passage des engins agricoles.

Dispositions de la Loi littoral

Pour rappel, deux chapitres inscrits dans le code de l'urbanisme (partie législative – articles L121-1 et suivants / et partie réglementaire – articles R121-1 et suivants) concernent spécifiquement les conditions d'aménagement et de protection du littoral.

Ces dispositions sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les autorisations d'urbanisme sont soumises à un double rapport de conformité, c'est à dire qu'elles doivent être conformes au PLU mais aussi à la Loi Littoral.

La commune est concernée par la loi Littoral mais possède un trait de côte très limité. Elle n'est donc pas concernée par la bande des 100 mètres ni par les espaces proches du rivage (équivalent à la limite administrative de la commune).

Dispositions applicables à la zone urbaine

UA

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur UA correspond aux centralités de Villeneuve-en-Retz. Elles cumulent des fonctions d'habitat, de commerce et d'activités de services, d'économies variées et d'équipements collectifs compatibles avec ces espaces denses.

Il comprend un sous-secteur **UAp** qui correspond aux centralités patrimoniales et bourgs historiques à préserver.

Ce secteur a vocation à :

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



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur UA

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

ARTICLES 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Les autres hébergements touristiques

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières ou les gravières
- Le stationnement de caravanes
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération

AUTORISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à destination de **commerces de gros, d'entrepôt et d'industrie** dans les conditions définies à l'article 4 sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter des nuisances.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation
- Artisanat et commerce de détails, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, cinéma
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les bureaux et centre de congrès et d'exposition.

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE

Les hauteurs des constructions peuvent être majorées de 1 mètre maximum lorsque la surface plancher du rez-de-chaussée est majoritairement affecté aux sous-destinations suivantes : **artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel et bureau**, à condition que cette majoration soit affectée à rehaussement du rez-de-chaussée.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions devra s'implanter à l'alignement ou avec un retrait.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation en cohérence avec l'alignement existant des constructions riveraines pourra être exigée.

En UAp : Une accroche bâtie à l'alignement devra être recherchée par le ou les volumes principaux.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants : *(et sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique)*

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante, sur le terrain d'assiette, de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique, lorsqu'il s'agit de l'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes, des débords de toiture et des saillies,
- Lors d'un projet d'isolation par l'extérieur
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal)
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une façade de la construction devra être implantée sur au moins une limite séparative.

Vis-à-vis des autres limites séparatives, tout point de la construction s'implantera soit sur la limite, soit avec un retrait.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lors d'un projet d'isolation par l'extérieur
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics
- Lorsque la construction est implantée à proximité d'une noue ou d'un fossé, la distance entre la construction et le point haut de la noue ou du fossé sera de 1,50 mètre minimum.
- Lorsqu'il s'agit d'opération de logements collectifs et/ou de logements groupés,
- Lorsqu'il s'agit d'annexes, d'extensions ou de piscines.

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

Sans objet.

Emprise au sol

	% d'emprise maximum sur l'unité foncière (piscine et terrasse comprises)
UA et UAp	80 %

Les constructions existantes à destination de **commerce de gros**, **d'entrepôt** et **d'industrie** peuvent faire l'objet d'une extension de 30% supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (dans la limite de 80%).

Hauteur des constructions

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

	Hauteur max au sommet de façade	**Hauteur max au point le plus haut**
UA	9 m	13 m
UAp	6 m	10 m

En UA, les hauteurs des constructions peuvent être majorées de 2 mètres maximum lorsque le rez-de-chaussée est dédié majoritairement à du stationnement.

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres au point le plus haut.

Les hauteurs des bâtiments peuvent être différentes lorsque cela est précisé dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,

- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toiture

Les constructions présenteront au moins deux pentes principales avec un faitage commun. Les pentes devront être inférieures ou égales à 31°.

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

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

Les toitures terrasses et attiques sont autorisées pour les opérations et aménagements d'ensemble, les bâtiments collectifs, les liaisons entre bâtiments existants ou pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Ces règles ne concernent pas :

- Les vérandas, les pergolas bioclimatiques,
- Les annexes inférieures ou égales à une emprise au sol de 20 m².

Ces dernières pourront utilisées des matériaux et des pentes différentes en toiture.

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

Façade

Les façades donnant sur voie ou emprise doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

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

En UAp :

Lorsqu'ils sont de qualité, les éléments de détails architecturaux des façades, caractéristiques du patrimoine, doivent être conservés et entretenus et ne doivent pas être dégradés ou simplifiés lors de restauration, en particulier, la corniche, les encadrements de baies, clés, bandeaux, linteaux de portes, etc.

Les éléments de terre cuite présents en façade, briques ou décors de terre cuite émaillée, doivent être conservés et soigneusement restaurés.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les enduits contemporains à base de ciment, ou de résine synthétique, sont à employer exclusivement sur des habitations récentes dans une réflexion globale et uniforme à l'ensemble de l'habitation, en excluant tout effet décoratif (enduit bicolore, plaquage…) et l'emploi de baguette d'angle. La remise en peinture peut être assimilée a un simple entretien sous réserve que le bâti ne présente pas de défaut majeur. La peinture doit être alors de caractéristiques proches des badigeons anciens, en privilégiant une peinture de type minérale d'aspect mat.

Les menuiseries doivent faire l'objet d'une cohérence d'ensemble, sauf si le changement ponctuel n'apporte pas de différence d'aspect. Tout renouvellement de menuiserie sur du bâti ancien devra correspondre au matériau d'origine, suivre un dessin, des dimensions cohérentes avec l'architecture, et proscrire La pose dite en rénovation, ou encore les imitations de petit bois à l'intérieur du double vitrage.

En ce sens, il conviendra de s'inspirer de la couleur des menuiseries d'origine ou d'une gamme correspondant à la typologie architecturale. À défaut, il sera préféré une teinte neutre, type gris coloré d'aspect plus cohérent avec l'environnement existant.

En complément, les éléments de ferronnerie anciens servant de garde-corps sont à conserver et à restaurer. Dans le cas d'une création, les ouvrages doivent s'inspirer des modèles anciens existants, ou tendre vers une réalisation contemporaine la plus sobre possible, de teinte sombre.

De la même manière, les contrevents et volets doivent être cohérents avec l'architecture sur laquelle ils sont installés afin de préserver l'identité de la commune. Les volets roulants ne peuvent être autorisés que sur les constructions récentes, et doivent être proscrits sur le bâti traditionnel, car ils ont pour effet de générer des coffrets roulants extérieurs disposés ponctuellement en saillie des façades. Ces dispositions sont réellement néfastes à la mise en valeur du centre bourg.

Il est nécessaire de privilégier des enduits isolants extérieurs de type enduit de chaux mélangé avec des particules végétales ou minérales isolantes. L'emploi d'isolation extérieure par plaques rapportées, matériaux non perspirants de type plaque de polystyrène, est à proscrire sur des bâtis traditionnels conçus en pierre.

Les châssis de toit de format maximum 78*98, placés sur une même horizontale, axés sur les baies de façade et intégrés sans sailli dans l'épaisseur de la toiture, sont à privilégier. La pose de store extérieur est à proscrire.

L'installation de panneaux photovoltaïques devra se faire principalement sur des annexes de hauteur inférieure à celle de la construction et être non visible depuis l'espace public. Ces derniers devront composer avec l'architecture, s'intégrer dans le pan de toit sans surépaisseur (en replacement des ardoises) et se positionner dans le tiers inférieur du pan de toit ou recouvrir la totalité du pan sous réserve d'une bonne insertion. De manière à éviter l'effet damier, le choix se portera sur des capteurs de teinte sombre uniforme avec des cadres de coloris sombre et de finition mate.

Les appareillages de type climatiseurs devront être intégrés à l'architecture et être non visibles depuis l'espace public. Il conviendra peut-être de privilégier un appareillage intérieur avec prise d'air en retrait du nu de la façade. Aussi, avant toute installation de système de climatisation, il est préférable de privilégier la mise en place de protections solaires non consommatrices d'énergie et plus respectueuses de l'environnement.

Les extensions doivent s'intégrer à la construction existante et ne pas porter atteinte aux façades principales par une perte de lisibilité de ces dernières. Elles doivent tendre soit :

- vers une architecture mimétique en s'appuyant sur une composition de façade, de volumes et des matériaux similaires à l'habitation principale ;
- vers une architecture contemporaine, en apportant un soin à son implantation et son accroche avec le bâtiment principal ; il peut être autorisé des percements plus généreux que ceux du bâti principal sous réserve d'une composition soignée.

La surélévation ne peut être envisagée qu'après examen attentif des solutions d'extension. À défaut, elle sera possible sous réserve d'apporter un soin à la composition architecturale et de respecter les axes des percements des niveaux du bâti principal.

Annexes

A l'exception des carports, pergolas et des abris piscine, les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles de la construction principale.

Clôture

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

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

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

Enseignes

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone. Celles-ci devront faire l'objet d'une demande en commune.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Coefficient de pleine terre

Tout projet de constructions nouvelles doit respecter :

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
UA et UAp	20 %

Il pourra uniquement être dérogé au respect du coefficient minimal de pleine terre dans les cas suivants :

- Pour des réhabilitations et des surélévations qui ne génèrent pas d'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes,
- Pour des extensions et annexes dont le cumul d'emprise au sol n'excède pas 20 m² à compter de la date d'approbation du zonage pluvial, (sous réserve que le coefficient de pleine terre ne soit pas inférieur à plus de 5 points par rapport au coefficient minimal fixé pour le secteur),
- Pour des projets de démolition/reconstruction ou de réaménagement, les coefficients de pleine terre devront à minima être identiques à ceux de la situation initiale,
- Pour les équipements, constructions et installations d'intérêt collectif sous réserve de justifier d'une absence d'alternative au non-respect de la règle.

Pour les lotissements et les permis valant division, cette règle est appliquée à l'échelle de l'ensemble du projet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

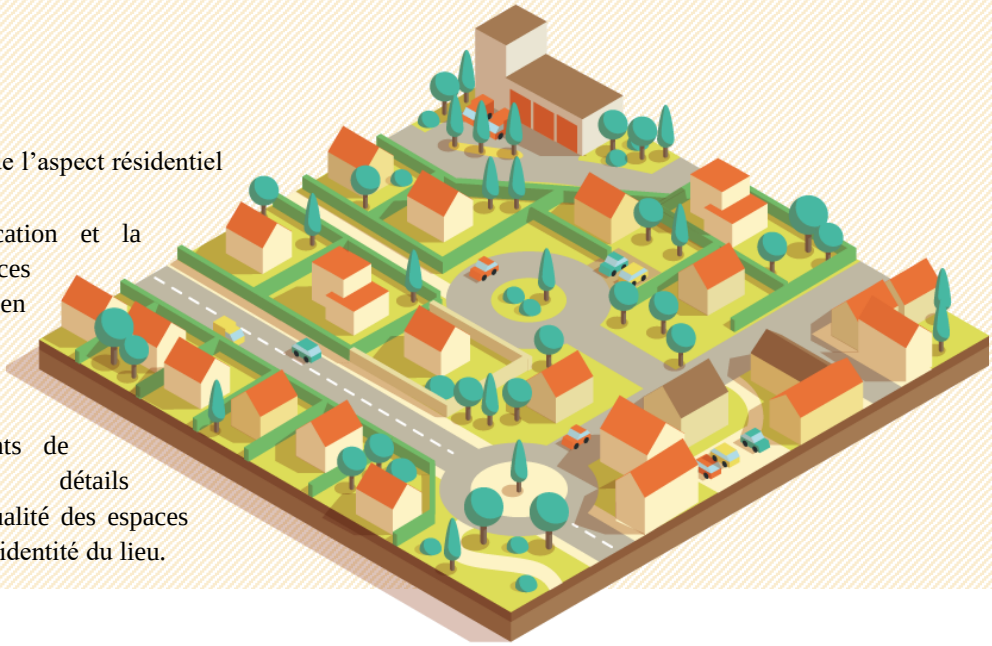
Gestion des eaux pluviales : tout projet entrainant une artificialisation du sol ou la création d'emprise au sol doit respecter le zonage des eaux pluviales urbaines en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

UB

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UB** correspond au tissu aggloméré autour des centralités. C'est un espace urbanisé récent qui a pour vocation de conserver une fonction résidentielle pour l'accueil de tout type de ménages.

Il comprend un sous-secteur **UBb**, secteur résidentiel peu dense et éloignés des centralités.



Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Permettre la densification et la mutation de ces espaces notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur UB

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

ARTICLES 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, hôtel, autres hébergements touristiques, cinéma ;
- Les centres de congrès et d'exposition

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières ou les gravières
- Le stationnement des caravanes
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération

AUTORISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à destination d'**activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** dans les conditions définies à l'article 4 sous réserve d'être compatible avec les espaces agglomérés à vocation principale d'habitat.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à destination **d'industrie, d'entrepôt et de bureaux** sous réserve d'être liées à une activité existante et d'être compatible avec les tissus résidentiels.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions devra s'implanter à l'alignement ou avec un retrait.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation en cohérence avec l'alignement existant des constructions riveraines pourra être exigée.

Rappel : La zone UB est concernée par une prescription particulière sur les marges des recul. Cf. partie « Dispositions applicables à l'ensemble des zones », du présent règlement : Autres marges de recul – Secteur des Salines.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants : *(et sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique)*

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante, sur le terrain d'assiette, de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique, lorsqu'il s'agit de l'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes, des débords de toiture et des saillies,
- Lors d'un projet d'isolation par l'extérieur,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal),
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une façade de la construction devra être implantée sur au moins une limite séparative.

Vis-à-vis des autres limites séparatives, tout point de la construction s'implantera soit sur la limite, soit avec un retrait.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lors d'un projet d'isolation par l'extérieur,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Lorsque la construction est implantée à proximité d'une noue ou d'un fossé, la distance entre la construction et le point haut de la noue ou du fossé sera de 1,50 mètres minimum.
- Lorsqu'il s'agit d'opération de logements collectifs et/ou de logements groupés,
- Lorsqu'il s'agit d'annexes, d'extensions ou de piscines.

Emprise au sol

	% d'emprise maximum sur l'unité foncière (piscine et terrasse comprises)
UB	60 %
UBb	40 %

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade	**Hauteur max au point le plus haut**
UB	6 m	9 m
UBb	3 m	6 m

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres au point le plus haut.

Les hauteurs des bâtiments peuvent être différentes lorsque cela est précisé dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Dans le sous-secteur UBb, pour les constructions situées dans le périmètre du PPRL, la hauteur maximale des constructions sera calculée à partir de leur niveau fonctionnel (niveau minimum de la dalle finie) Xynthia + 60 centimètres requit par la parcelle.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Clôture

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Toiture

En UB : tout type de toiture est admis, à l'exception de la tôle ondulée galvanisée, du fibrociment et de matériaux brillants. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture.

En cas de toiture en pente, les pentes devront être inférieures ou égales à 26 degrés.

En UBb :

Les constructions présenteront au moins deux pentes principales avec un faitage commun. Les pentes devront être inférieures ou égales à 26° ou identiques à celle de la construction principale lorsqu'elle s'adosse.

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

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

Les toitures terrasse et attiques sont autorisées pour les opérations et aménagements d'ensemble, les bâtiments collectifs ou pour les liaisons entre bâtiments existants.

Ces règles ne concernent pas :

- Les vérandas, les pergolas bioclimatiques
- Les annexes inférieures ou égales à une emprise au sol de 20 m²

Ces dernières pourront utilisées des matériaux et des pentes différentes en toiture.

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

Façade

Les façades donnant sur voie ou emprise doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

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

En UBb : L'extension des constructions existantes doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade et de volumes, ainsi qu'en terme de matériaux, voire de détails ou d'éléments de décors.

Annexes

Les annexes situées côté voie publique (entre l'alignement et la construction principale) devront avoir les mêmes caractéristiques que la construction principale (façades et toitures). Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, cette règle ne s'applique que par rapport à la voie où se situe l'accès principal.

A l'exception des carports, pergolas et des abris piscine, les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles de la construction principale.

Clôture

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des

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

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

Enseignes

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone. Celles-ci devront faire l'objet d'une demande en commune.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Coefficient de pleine terre

Tout projet de constructions nouvelles doit respecter :

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
UB	40 %
UBb	50 %

Il pourra uniquement être dérogé au respect du coefficient minimal de pleine terre dans les cas suivants :

- Pour des réhabilitations et des surélévations qui ne génèrent pas d'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes,
- Pour des extensions et annexes dont le cumul d'emprise au sol n'excède pas 20 m² à compter de la date d'approbation du zonage pluvial, (sous réserve que le coefficient de pleine terre ne soit pas inférieur à plus de 5 points par rapport au coefficient minimal fixé pour le secteur),
- Pour des projets de démolition/reconstruction ou de réaménagement, les coefficients de pleine terre devront à minima être identiques à ceux de la situation initiale,
- Pour les équipements, constructions et installations d'intérêt collectif sous réserve de justifier d'une absence d'alternative au non-respect de la règle.

Pour les lotissements et les permis valant division, cette règle est appliquée à l'échelle de l'ensemble du projet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Gestion des eaux pluviales : tout projet entrainant une artificialisation du sol ou la création d'emprise au sol doit respecter le zonage des eaux pluviales urbaines en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

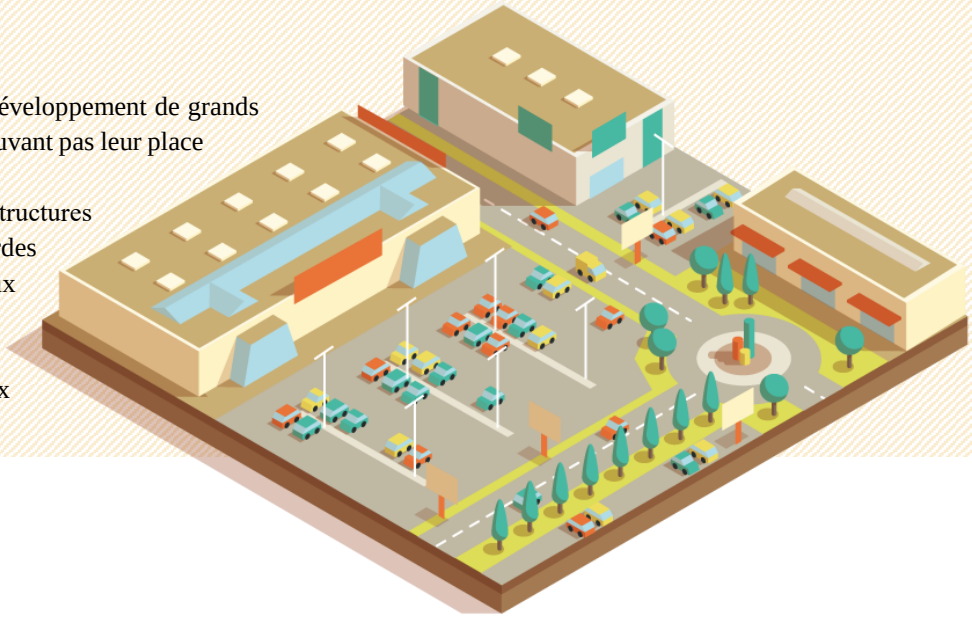
UC

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UC** correspond à un espace à vocation commerciale et d'activités de services complémentaires aux centralités. Il a pour vocation de maintenir et de développer uniquement une offre commerciale de flux ou dite de périphérie et de services adaptés.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien et le développement de grands et moyens commerces ne trouvant pas leur place en centralité
- Permettre l'implantation de structures commerciales lourdes engendrant de nombreux flux et des grandes enseignes
- Développer une offre complémentaire aux centralités



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur UC

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

ARTICLES 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Hébergement
- Le commerce de gros, les autres hébergements touristiques et les cinémas
- Locaux et bureaux accueillant du public 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,
- Les centres de congrès et d'exposition

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone,
- Les carrières ou les gravières,
- Le stationnement de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les installations de distributeurs ou casiers automatiques, constituant des dispositifs de vente, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des produits façonnés ou vendus sur la même unité foncière ou à proximité.

AUTORISES A CONDITIONS

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les constructions des sous-destinations **artisanat et commerce de détails, et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** sont autorisées à condition de porter sur des projets de plus de 250 m² de surface de plancher par bâtiment. Dans le cadre d'un ensemble commercial, chaque cellule devra être supérieure à 250 m² de surface de plancher.
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU des sous-destinations **artisanat et commerce de détails, restauration, hôtel et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** est autorisée à condition d'être liée à l'activité existante.
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et les annexes de la sous-destination **logement** sont autorisées à condition de ne pas dépasser 30% d'emprise au sol supplémentaire et de ne pas dépasser 150 m² au total de surface de plancher (annexes comprises, accolées ou non).

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à destination **d'entrepôt, de bureaux et d'industrie** à condition de s'insérer en continuité des volumes existants et d'être compatibles avec la zone et de ne pas ajouter de nuisances.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions devra s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres.

Rappel : La zone UC est concernée par une prescription particulière sur les marges des recul. Cf. partie Dispositions applicables à l'ensemble des zones, du présent règlement : Autres marges de recul – Secteur des Salines.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants : *(et sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique)*

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque les activités ou usages utilisent en façades des matériaux types parois de verre, vitrages ou parois grillagés,
- Sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique, lorsqu'il s'agit de l'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes, des débords de toiture et des saillies,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal),
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

En cas d'implantation en limite de propriété un mur coupe-feu devra être réalisé.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'il ne porte pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.
- Lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, l'extension pourra respecter la même marge de recul que la partie existante étendue.
- Lors d'un projet d'isolation par l'extérieur
- Lorsqu'il s'agit d'une annexe égale ou inférieure à 20 m² d'emprise au sol, le nu des façades pourra être implanté en respectant un recul minimal de 1 mètre
- Lorsque la construction est implantée à proximité d'une noue ou d'un fossé, la distance entre la construction et le point haut de la noue ou du fossé sera de 1,50 mètre minimum.

Emprise au sol

	% d'emprise maximum sur l'unité foncière (piscine et terrasse comprises)
UC	80 %

Pour toute construction neuve à destination **d'artisanat et de commerce de détails** et/ou **d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, une emprise au sol minimale de 30 % sera exigée.

Les annexes des **logements** existants sous réserve de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol et qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres des constructions principales.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade	**Hauteur max au point le plus haut**
UC	-	15 m
Pour la sous-destination **logement**	6 m	10 m

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres maximum au point le plus haut.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toitures

Tout type de toiture est admis, à l'exception de la tôle ondulée galvanisée, du fibrociment et de matériaux brillants.

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

Enseignes

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone. Celles-ci devront faire l'objet d'une demande en commune

Clôtures

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

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

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

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

Tout projet de constructions nouvelles doit respecter :

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
UC	15 %

Il pourra uniquement être dérogé au respect du coefficient minimal de pleine terre dans les cas suivants :

- Pour des réhabilitations et des surélévations qui ne génèrent pas d'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes,
- Pour des extensions et annexes dont le cumul d'emprise au sol n'excède pas 20 m² à compter de la date d'approbation du zonage pluvial, (sous réserve que le coefficient de pleine terre ne soit pas inférieur à plus de 5 points par rapport au coefficient minimal fixé pour le secteur),
- Pour des projets de démolition/reconstruction ou de réaménagement, les coefficients de pleine terre devront à minima être identiques à ceux de la situation initiale,

- Pour les équipements, constructions et installations d'intérêt collectif sous réserve de justifier d'une absence d'alternative au non-respect de la règle.

Pour les lotissements et les permis de construire valant division, cette règle est appliquée à l'échelle de l'ensemble du projet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Gestion des eaux pluviales : tout projet entrainant une artificialisation du sol ou la création d'emprise au sol doit respecter le zonage des eaux pluviales urbaines en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

UE

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UE** correspond aux espaces destinés à recevoir des constructions, installations ou équipements de service ou d'intérêt collectif.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser des pôles d'équipements accessibles et attractifs ;
- Permettre un développement de nouveaux équipements et de répondre aux besoins en matière de services ;



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination							✗	✗	✗	

Dispositions applicables au secteur UE

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

ARTICLES 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerces et activités de services
- L'industrie, l'entrepôt et les bureaux

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone,
- Le stationnement de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

AUTORISE A CONDITIONS

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Le centre de congrès et d'exposition

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement des constructions riveraines existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

Emprise au sol

Sans objet

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade	**Hauteur max au point le plus haut**
UE	-	16 m

Les hauteurs des bâtiments peuvent être différentes lorsque cela est précisé dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit.

Toitures

Sans objet

Clôtures

Sans objet

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

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

Annexes

Sans objet

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

Tout projet de constructions nouvelles doit respecter :

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
UE	20 %

Il pourra uniquement être dérogé au respect du coefficient minimal de pleine terre dans les cas suivants :

- Pour des réhabilitations et des surélévations qui ne génèrent pas d'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes,
- Pour des extensions et annexes dont le cumul d'emprise au sol n'excède pas 20 m² à compter de la date d'approbation du zonage pluvial, (sous réserve que le coefficient de pleine terre ne soit pas inférieur à plus de 5 points par rapport au coefficient minimal fixé pour le secteur),
- Pour des projets de démolition/reconstruction ou de réaménagement, les coefficients de pleine terre devront à minima être identiques à ceux de la situation initiale,
- Pour les équipements, constructions et installations d'intérêt collectif sous réserve de justifier d'une absence d'alternative au non-respect de la règle.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Gestion des eaux pluviales : tout projet entrainant une artificialisation du sol ou la création d'emprise au sol doit respecter le zonage des eaux pluviales urbaines en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

UI

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Ui** correspond à un espace à vocation économique. Il s'agit à la fois d'espaces urbanisés à vocation d'activités industrielles ou artisanales et incompatibles avec l'habitat, comme des parcs mixtes ou des activités isolées.

Ce secteur a vocation à :

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



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur UI

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

ARTICLES 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Hébergement
- L'artisanat et commerce de détail, les hôtels, les autres hébergements touristiques, les cinémas
- Centre de congrès et d'exposition

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs.

AUTORISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions et les extensions à destination d'**activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** et de **bureaux** à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone. La restauration (bar) à condition d'être liée à une destination ou sous-destination autorisée dans la zone et d'être intégrée dans l'enceinte du bâtiment.
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et les annexes de la sous-destination **logement** sont autorisées à condition de ne pas dépasser 30% d'emprise au sol supplémentaire et de ne pas dépasser 150 m² au total de surface de plancher (annexes comprises, accolées ou non).

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation industrielle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Commerce de gros
- Equipements d'intérêt collectif et de services publics
- Industrie, entrepôt

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions devra s'implanter avec un retrait minimum de **5 mètres**.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation en cohérence avec l'alignement des constructions existantes pourra être exigée.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants : *(et sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique)*

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante, sur le terrain d'assiette, de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal)
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une façade de la construction devra s'implanter en limite ou avec un retrait minimum de **3 mètres**.

En cas d'implantation en limite de propriété un mur coupe-feu devra être réalisé.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, l'extension pourra respecter la même marge de recul que la partie existante étendue,
- Lors d'un projet d'isolation par l'extérieur,
- Lorsqu'il s'agit d'une annexe égale ou inférieure à 20 m² d'emprise au sol, le nu des façades pourra être implanté en respectant un recul minimal de 1 mètre,
- Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'il ne porte pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière,
- Lorsque la construction est implantée à proximité d'une noue ou d'un fossé, la distance entre la construction et le point haut de la noue ou du fossé sera de 1,50 mètre minimum.

Emprise au sol

	% d'emprise maximum sur l'unité foncière (piscine et terrasse comprises)
Ui	80 %

Pour toute construction neuve à destination **d'industrie**, **d'entrepôt ou de commerce de gros**, une emprise au sol minimale de 30 % pourra être exigée.

Les annexes des **logements** existants sous réserve de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol et qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres des constructions principales.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade	**Hauteur max au point le plus haut**
Ui	-	15 m
Pour la sous-destination **logement**	6 m	9 m

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres maximum au point le plus haut.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les silos ou matériels associés, lorsque cela sera justifié.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

Les hauteurs des bâtiments peuvent être différentes lorsque cela est précisé dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toitures

Tout type de toiture est admis, à l'exception de la tôle ondulée galvanisée, du fibrociment et de matériaux brillants.

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

Clôtures

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

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

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

Enseignes

Les enseignes devront être parfaitement intégrées, et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone. Celles-ci devront faire l'objet d'une demande en commune.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

Tout projet de constructions nouvelles doit respecter :

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
Ui	15 %

Il pourra uniquement être dérogé au respect du coefficient minimal de pleine terre dans les cas suivants :

- Pour des réhabilitations et des surélévations qui ne génèrent pas d'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes,
- Pour des extensions et annexes dont le cumul d'emprise au sol n'excède pas 20 m² à compter de la date d'approbation du zonage pluvial, (sous réserve que le coefficient de pleine terre ne soit pas inférieur à plus de 5 points par rapport au coefficient minimal fixé pour le secteur),
- Pour des projets de démolition/reconstruction ou de réaménagement, les coefficients de pleine terre devront à minima être identiques à ceux de la situation initiale,
- Pour les équipements, constructions et installations d'intérêt collectif sous réserve de justifier d'une absence d'alternative au non-respect de la règle.

Pour les lotissements et les permis de construire valant division, cette règle est appliquée à l'échelle de l'ensemble du projet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Gestion des eaux pluviales : tout projet entrainant une artificialisation du sol ou la création d'emprise au sol doit respecter le zonage des eaux pluviales urbaines en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

UL

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UL** correspond à des espaces en milieu urbanisé dédiés au tourisme, aux loisirs et aux campings et autres hébergements touristiques.

Ce secteur a vocation à :

- Constituer des sites d'équipements de loisirs accessibles et attractifs,
- Permettre à de nouveaux équipements et services d'hébergement de venir étoffer l'offre proposée,



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	⛺	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	🏠	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Dispositions applicables au secteur UL

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

ARTICLES 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS

Les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière,
- Habitations,
- Artisanat et commerce de détail, restauration commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels et cinéma,
- Locaux et bureaux accueillant du public 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,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone,
- Les carrières ou les gravières,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

AUTORISÉS A CONDITIONS

Les destinations et sous destinations suivantes :

- Les locaux accessoires pour la restauration, le commerce, les services ou encore les bureaux à condition d'être lié et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les loges de gardiennage liées et nécessaires aux autres hébergements touristiques à condition d'une seule par établissement et d'une surface de plancher de 50 m² maximum.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Les utilisations du sol de type stockages ou dépôts sous réserve qu'elles soient liées à une activité économique existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière.

SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les autres hébergements touristiques,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les activités, les usages et affectations du sol suivant :

- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions devra s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'au moins **5 mètres.**

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants : *(et sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique)*

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal)
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point des constructions devra s'implanter en limite ou avec un retrait minimum de **3 mètres**.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'une annexe égale ou inférieure à20 m², le nu des façades pourra être implanté en respectant un recul minimal de 1 mètre.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- Lorsque le projet de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'il ne porte pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.
- Lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, l'extension pourra respecter la même marge de recul que la partie existante étendue.

- Lors d'un projet d'isolation par l'extérieur.
- Lorsque la construction est implantée à proximité d'une noue ou d'un fossé, la distance entre la construction et le point haut de la noue ou du fossé sera de 1,50 mètre minimum,

Emprise au sol

	% d'emprise maximum sur l'unité foncière (piscine et terrasse comprises)
UL	70 %

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade	**Hauteur max au point le plus haut**
UL	-	10 m

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toiture

Sans objet

Façade

Sans objet

Annexes

Les annexes des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs sont limitées à une par lot et ne doivent pas être supérieures à 10 m².

Clôture

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

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

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

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

Tout projet de constructions nouvelles doit respecter :

Sous-secteur	**% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière**
UL	30 %

Il pourra uniquement être dérogé au respect du coefficient minimal de pleine terre dans les cas suivants :

- Pour des réhabilitations et des surélévations qui ne génèrent pas d'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes,
- Pour des extensions et annexes dont le cumul d'emprise au sol n'excède pas 20 m² à compter de la date d'approbation du zonage pluvial, (sous réserve que le coefficient de pleine terre ne soit pas inférieur à plus de 5 points par rapport au coefficient minimal fixé pour le secteur),
- Pour des projets de démolition/reconstruction ou de réaménagement, les coefficients de pleine terre devront à minima être identiques à ceux de la situation initiale,
- Pour les équipements, constructions et installations d'intérêt collectif sous réserve de justifier d'une absence d'alternative au non-respect de la règle.

Pour les lotissements et les permis valant division, cette règle est appliquée à l'échelle de l'ensemble du projet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Gestion des eaux pluviales : tout projet entrainant une artificialisation du sol ou la création d'emprise au sol doit respecter le zonage des eaux pluviales urbaines en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

UM

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur **UM** correspond à un secteur mixte accueillant à la fois de l'habitat et des activités compatibles. Il a vocation à accentuer une forme de mixité fonctionnelle complémentaire.

Il comprend différents sous-secteurs :

- Un sous-secteur **UMr**, dans lequel la restauration est de plus autorisée
- Un sous-secteur **UMc** pour des friches et des sites de renouvellement urbain.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle
- Permettre l'intensification de tissus mixtes connectés aux centralités attractives
- Favoriser le renouvellement urbain d'espaces stratégiques et la reconversion de friches.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur UM

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

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

Tous secteurs :

- Exploitation agricole et forestière
- Le commerce de gros, les autres hébergements touristiques,
- Les centres de congrès et d'exposition

De plus, en UM :

- La restauration

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone,
- Les carrières ou les gravières,
- Le stationnement de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

AUTORISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à destination d'**industrie et d'entrepôt** sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés mixtes et résidentiels.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

Tous secteurs :

- Habitation
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, cinéma
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Bureaux

De plus, en UMr et UMc :

- La restauration

De plus, en UMc :

- L'artisanat et le commerce de détails

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE

En UMc et UMr, les hauteurs des constructions peuvent être majorées de 1 mètre maximum lorsque la surface plancher du rez-de-chaussée est majoritairement affectée aux sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel et bureau, à condition que cette majoration soit affectée à au rehaussement du rez-de-chaussée.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions devra s'implanter à l'alignement ou avec un retrait.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation en cohérence avec l'alignement existant des constructions riveraines pourra être exigée.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants : *(et sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique)*

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante, sur le terrain d'assiette, de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique, lorsqu'il s'agit de l'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes, des débords de toiture et des saillies,
- Lors d'un projet d'isolation par l'extérieur
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal)
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une façade de la construction devra être implantée sur au moins une limite séparative.

Vis-à-vis des autres limites séparatives, tout point de la construction s'implantera soit sur la limite, soit avec un retrait.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lors d'un projet d'isolation par l'extérieur
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics
- Lorsque la construction est implantée à proximité d'une noue ou d'un fossé, la distance entre la construction et le point haut de la noue ou du fossé sera de 1,50 mètre minimum.
- Lorsqu'il s'agit d'opération de logements collectifs et/ou de logements groupés,
- Lorsqu'il s'agit d'annexes, d'extensions ou de piscines.

Emprise au sol

	% d'emprise maximum sur l'unité foncière (piscine et terrasse comprises)
UM	70 %
UMr	70 %
UMc	75%

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade	**Hauteur max au point le plus haut**
UM	6 m	10 m
UMr	9 m	13 m
UMc	9 m	13 m

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

En UMr et UMC, les hauteurs des constructions peuvent être majorées de 2 mètres maximum lorsque le rez-de-chaussée est dédié majoritairement à du stationnement.

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres au point le plus haut.

Les hauteurs des bâtiments peuvent être différentes lorsque cela est précisé dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Pour rappel, des règles du PPRL peuvent être à considérer en fonction des secteurs et aléas.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toiture

Tout type de toiture est admis, à l'exception de la tôle ondulée galvanisée, du fibrociment et de matériaux brillants.

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

Façade

Les façades donnant sur voie ou emprise doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

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

Annexes

Les annexes situées côté voie publique (entre l'alignement et la construction principale) devront avoir les mêmes caractéristiques que la construction principale (façades et toitures).

A l'exception des carports, pergolas et des abris piscine, les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles de la construction principale.

Clôture

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

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

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

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Coefficient de pleine terre

Tout projet de constructions nouvelles doit respecter :

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
UM, UMr et UMc	25 %

Il pourra uniquement être dérogé au respect du coefficient minimal de pleine terre dans les cas suivants :

- Pour des réhabilitations et des surélévations qui ne génèrent pas d'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes,
- Pour des extensions et annexes dont le cumul d'emprise au sol n'excède pas 20 m² à compter de la date d'approbation du zonage pluvial, (sous réserve que le coefficient de pleine terre ne soit pas inférieur à plus de 5 points par rapport au coefficient minimal fixé pour le secteur),
- Pour des projets de démolition/reconstruction ou de réaménagement, les coefficients de pleine terre devront à minima être identiques à ceux de la situation initiale,
- Pour les équipements, constructions et installations d'intérêt collectif sous réserve de justifier d'une absence d'alternative au non-respect de la règle.

Pour les lotissements et les permis valant division, cette règle est appliquée à l'échelle de l'ensemble du projet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Gestion des eaux pluviales : tout projet entrainant une artificialisation du sol ou la création d'emprise au sol doit respecter le zonage des eaux pluviales urbaines en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

1AUb

Définition (extrait du rapport de présentation)

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

Ce secteur a vocation à :

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



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur 1AUb

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

ARTICLES 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Commerces et activités de service
- Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone,
- Les carrières ou les gravières,
- Le stationnement de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

AUTORISES A CONDITIONS

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les habitations,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

Vis-à-vis des propriétés riveraines bâties de la zone 1AUb et sauf mention contraire précisée par les OAP, les constructions devront respecter un retrait minimum de 3 mètres.

Ailleurs au sein de la zone, le projet d'aménagement organisera l'implantation des constructions pour permettre un bon ensoleillement du bâti et des jardins, une gestion efficace des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privés, une harmonie des formes urbaines et la qualification architecturale des espaces publics et communs.

Les constructions respecteront un retrait minimal de 10 mètres vis-à-vis des zones agricoles ou naturelles identifiées au PLU.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'annexes,
- Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsque la construction est implantée à proximité d'une noue ou d'un fossé, la distance entre la construction et le point haut de la noue ou du fossé sera de 1,50 mètre minimum.

Emprise au sol

	% d'emprise maximum sur l'unité foncière (piscine et terrasse comprises)
1AUb	75 %

Le projet d'aménagement d'ensemble peut répartir cette emprise au sol au sein du ou des secteurs aménagés dans le respect des principes définis par les OAP.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade	**Hauteur max au point le plus haut**
1AUb	6 m	10 m

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres au point le plus haut.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toitures

Tout type de toiture est admis, à l'exception de la tôle ondulée galvanisée, du fibrociment et de matériaux brillants.

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

Façade

Les façades donnant sur voie ou emprise doivent être conçues de manière à de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

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

Annexes

A l'exception des carports, pergolas et des abris piscine, les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles de la construction principale.

Clôtures

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

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

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

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

Tout projet de constructions nouvelles doit respecter :

Sous-secteur	**% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière**
1AUb	25 %

Il pourra uniquement être dérogé au respect du coefficient minimal de pleine terre dans les cas suivants :

- Pour des réhabilitations et des surélévations qui ne génèrent pas d'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes,
- Pour des extensions et annexes dont le cumul d'emprise au sol n'excède pas 20 m² à compter de la date d'approbation du zonage pluvial, (sous réserve que le coefficient de pleine terre ne soit pas inférieur à plus de 5 points par rapport au coefficient minimal fixé pour le secteur),
- Pour des projets de démolition/reconstruction ou de réaménagement, les coefficients de pleine terre devront à minima être identiques à ceux de la situation initiale,
- Pour les équipements, constructions et installations d'intérêt collectif sous réserve de justifier d'une absence d'alternative au non-respect de la règle.

L'opération d'ensemble devra organiser les futures parcelles et leur potentiel d'emprise pour permettre le respect de cette disposition une fois l'aménagement réalisé.

Pour les lotissements et les permis valant division, cette règle est appliquée à l'échelle de l'ensemble du projet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Gestion des eaux pluviales : tout projet entrainant une artificialisation du sol ou la création d'emprise au sol doit respecter le zonage des eaux pluviales urbaines en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

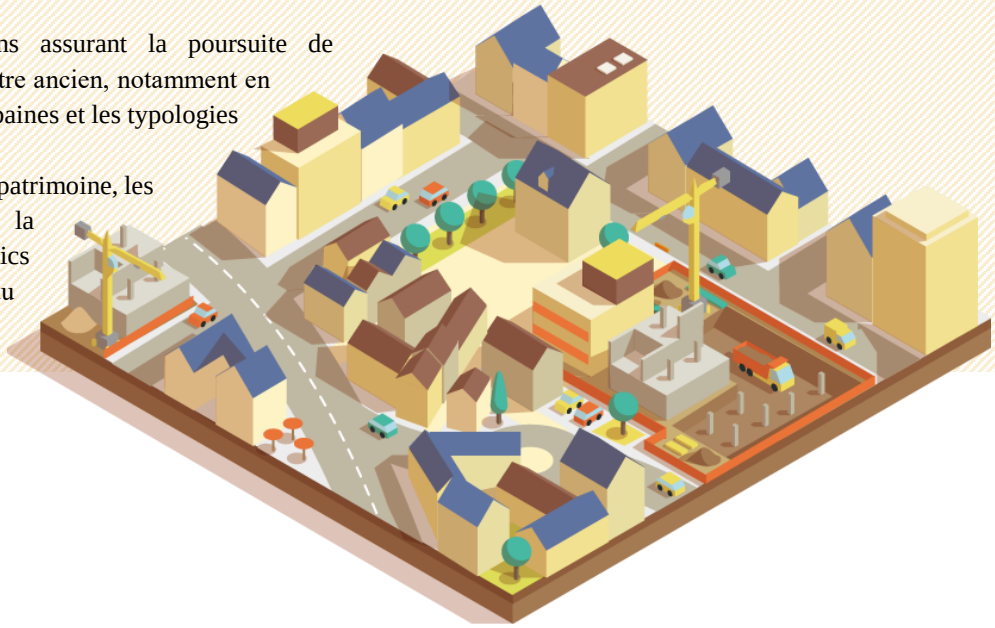
1AUm

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur 1AUm** correspond aux secteurs de développement ou de renouvellement urbain au sein ou à proximité du tissu aggloméré à vocation mixte, entre habitat et activités compatibles.

Ce secteur a vocation à :

- Accueillir des opérations assurant la poursuite de l'intensité urbaine du centre ancien, notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur 1AUm

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

ARTICLES 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Artisanat et commerce de détails, restauration, commerces de gros, autres hébergements touristiques, cinéma,
- Industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone,
- Les carrières ou les gravières,
- Le stationnement de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

AUTORISES A CONDITIONS

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les habitations
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les hôtels
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les bureaux

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

Vis-à-vis des propriétés riveraines bâties de la zone 1AUm et sauf mention contraire précisée par les OAP, les constructions devront respecter un retrait minimal de 3 mètres.

Ailleurs au sein de la zone, le projet d'aménagement organisera l'implantation des constructions pour permettre un bon ensoleillement du bâti et des jardins, une gestion efficace des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privés, une harmonie des formes urbaines et la qualification architecturale des espaces publics et communs.

Les constructions respecteront un retrait minimal de 10 mètres vis-à-vis des zones agricoles ou naturelles identifiées au PLU.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'annexes,
- Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Lorsque la construction est implantée à proximité d'une noue ou d'un fossé, la distance entre la construction et le point haut de la noue ou du fossé sera de 1,50 mètre minimum.

Emprise au sol

	% d'emprise maximum sur l'unité foncière (piscine et terrasse comprises)
1AUm	75 %

Le projet d'aménagement d'ensemble répartit cette emprise au sol au sein du ou des secteurs aménagés dans le respect des principes définis par les OAP.

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade	**Hauteur max au point le plus haut**
1AUm	6 m	10 m

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toitures

Tout type de toiture est admis, à l'exception de la tôle ondulée galvanisée, du fibrociment et de matériaux brillants.

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

Façade

Les façades donnant sur voie ou emprise doivent être conçues de manière à préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

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

Annexes

A l'exception des carports, pergolas et des abris piscine, les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles de la construction principale.

Clôtures

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

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

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

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

Tout projet de constructions nouvelles doit respecter :

	% de pleine terre minimum à respecter sur l'unité foncière
1AUm	25 %

Il pourra uniquement être dérogé au respect du coefficient minimal de pleine terre dans les cas suivants :

- Pour des réhabilitations et des surélévations qui ne génèrent pas d'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes,
- Pour des extensions et annexes dont le cumul d'emprise au sol n'excède pas 20 m² à compter de la date d'approbation du zonage pluvial, (sous réserve que le coefficient de pleine terre ne soit pas inférieur à plus de 5 points par rapport au coefficient minimal fixé pour le secteur),
- Pour des projets de démolition/reconstruction ou de réaménagement, les coefficients de pleine terre devront à minima être identiques à ceux de la situation initiale,
- Pour les équipements, constructions et installations d'intérêt collectif sous réserve de justifier d'une absence d'alternative au non-respect de la règle.

L'opération d'ensemble devra organiser les futures parcelles et leur potentiel d'emprise pour permettre le respect de cette disposition une fois l'aménagement réalisé.

Pour les lotissements et les permis de construire valant division, cette règle est appliquée à l'échelle de l'ensemble du projet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Gestion des eaux pluviales : tout projet entrainant une artificialisation du sol ou la création d'emprise au sol doit respecter le zonage des eaux pluviales urbaines en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

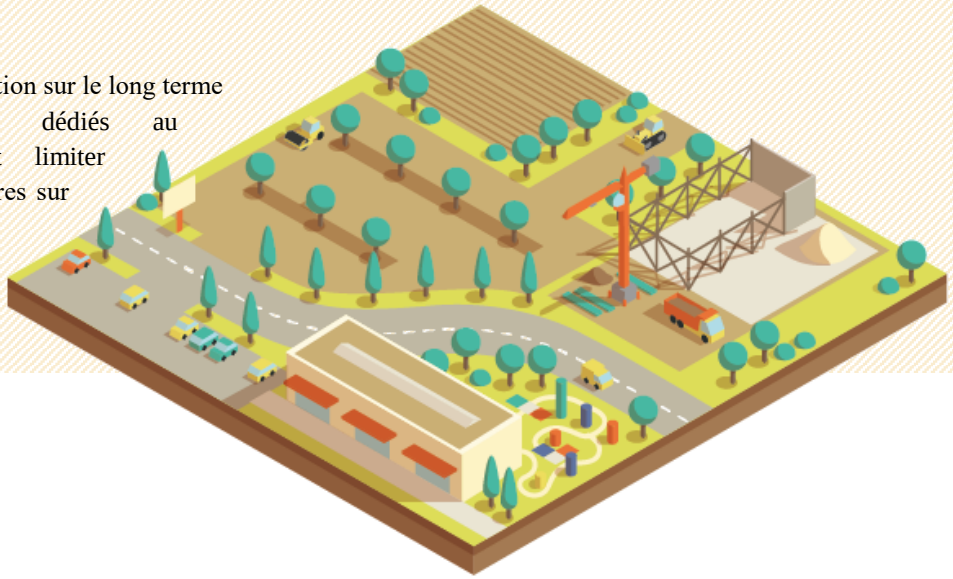
2AU

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur 2AU** correspond à des secteurs en attente d'ouverture à l'urbanisation. Ce sont des équivalents à des réserves foncières.

Ce secteur a vocation à :

- Contenir et phaser l'urbanisation sur le long terme
- Conserver des espaces dédiés au développement urbain et limiter l'installations d'activités autres sur ces espace sen devenir
- Informer sur le devenir de ces espaces en attente de projet



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Dispositions applicables au secteur 2AU

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

ARTICLES 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerces et activités de services
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone,
- Les carrières ou les gravières,
- Le stationnement de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération

AUTORISES A CONDITIONS

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

SONT AUTORISES

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Sans objet

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

Dispositions applicables à la zone agricole

A

Définition (extrait du rapport de présentation)

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

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

Le secteur A* correspond aux espaces agricoles de la commune déléguée de Fresnay et non soumis à la loi Littoral.

Ce secteur a vocation à :

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



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur A

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

ARTICLES 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation forestière
- Les commerces et activités de services
- Locaux et bureaux accueillant du public 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
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation agricole dominante de la zone,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

AUTORISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions et installations agricoles sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles (la réalité de l'existence d'une exploitation agricole sera appréciée à l'occasion de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme ainsi que le lien de nécessité par rapport aux conditions de l'exploitation ou de l'évolution de ces conditions). De plus :
    - 〉 Dans le cas d'un local accessoire à usage d'habitation, il devra être un logement de fonction directement nécessaire à l'activité des exploitations et ne devra pas dépasser une superficie de 140 m² de surface de plancher. Celui-ci devra être localisé en continuité des bâtiments d'exploitation ou en cas d'impossibilité à une distance maximale de 50 mètres de ceux-ci. Des logements de fonction supplémentaires peuvent être autorisés en fonction de l'importance de l'activité et du statut de l'exploitation agricole. Pour les logements de fonction existants à la date d'approbation du PLU et dépassant 140 m² de surface de plancher, une extension de 25 m² de surface de plancher est autorisée.
    - 〉 Dans le cas d'activités accessoires de diversification de l'activité agricole (locaux de transformation, conditionnement, commercialisation de produits agricoles), elles doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des bâtiments existants de cette exploitation.

〉 Dans le cas de bâtiments existants qui ne sont plus nécessaires à l'activité productive, ceux-ci peuvent être réutilisés pour accueillir des gîtes, chambres d'hôtes lorsqu'ils présentent une qualité architecturale et patrimoniale suffisante et à condition d'être situé sur le siège principal de l'exploitation et de constituer une activité subsidiaire pour l'activité agricole.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination, pour de **l'habitation**, des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

De plus, en zone A :

- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des bâtiments « d'habitation » existants dans la limite de 25 m² d'emprise au sol nouvelle créée à la date d'approbation du PLU, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de l'extension ne dépasse pas 150 m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'être réalisées dans le respect des règles de réciprocité énoncées par l'article L.111-3 du Code rural.
- Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière, sous réserve qu'elles soient accolées à la construction principale.
- Les piscines sous réserve d'être localisées en continuité de la construction principale. En cas d'impossibilité justifiée celles-ci devront être implantées à l'intérieure d'un rayon de 20 mètres autour de l'habitation.

De plus, en zone A :*

- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des bâtiments « d'habitation » existants dans la limite de 40 m² d'emprise au sol nouvelle créée à la date d'approbation du PLU, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de l'extension ne dépasse pas 170 m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'être réalisées dans le respect des règles de réciprocité énoncées par l'article L.111-3 du Code rural.
- Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière. Elles pourront être décollées et s'implanter dans un rayon de 20 mètres des constructions principales.
- Les piscines sous réserve d'être accolées ou localisées dans un rayon de 20 mètres des constructions principales et en continuité de celles-ci.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les affouillements et exhaussements des sols liés et nécessaires aux activités agricoles et aux équipements et ouvrages d'intérêts collectif et de services publics
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Constructions agricoles

Le nu des façades devra s'implanter avec un retrait minimum des voies et emprises publiques de 10 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole et de 5 mètres pour les logements de fonction.



Extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Le nu des façades devra s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction ou extension est accolé à une construction existante sur la parcelle, ayant une implantation différente,
- Sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique, lorsqu'il s'agit de l'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes, des débords de toiture et des saillies,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal)
- Les isolations par l'extérieur sont autorisées dans les marges de retrait définies à cet article pour les constructions existantes.
- Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Constructions agricoles

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

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



Extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

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

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante (habitation ou logement de fonction) ne respectant pas les règles ci-dessus, l'extension pourra respecter la même marge de recul que la partie existante étendue.
- Les isolations par l'extérieur des constructions à usage d'habitation et de logements de fonction existantes sont autorisées dans les marges de retrait définies à cet article.

- Le nu des façades, des annexes inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol liées à une habitation ou à un logement de fonction, doit être implanté en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 mètre, les débords de toiture étant autorisés dans ce recul.
- Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsque la construction est implantée à proximité d'une noue ou d'un fossé, la distance entre la construction et le point haut de la noue ou du fossé sera de 1,50 mètre minimum.

Emprise au sol

	% d'emprise maximum sur l'unité foncière (piscine et terrasse comprises)
A	Non règlementée

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade	**Hauteur max au point le plus haut**
Exploitation agricole	-	16 m
Habitation + logement de fonction	6 m	9 m

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres maximum au point le plus haut.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des constructions agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toitures

Constructions agricoles

Sans objet

Extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

La toiture des constructions à usage d'habitation et logements de fonction présentera au moins deux pentes principales avec un faitage commun. Les pentes devront être inférieures ou égales à 26° ou identiques à celle de la construction principale lorsqu'elle s'adosse.

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

Les toitures terrasse peuvent être autorisées pour des éléments de liaison entre deux bâtiments existants.

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

Ces règles ne concernent pas :

- Les vérandas, les pergolas bioclimatiques
- Les annexes inférieures ou égales à une emprise au sol de 20 m²

Ces dernières pourront utilisées des matériaux et des pentes différentes en toiture.

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

Annexes

A l'exception des carports, pergolas et des abris piscine, les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles de la construction principale.

*En zone A** : les annexes pourront être décollées et dans un rayon de 20 mètres des constructions principales.

Clôtures

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

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

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

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

Sans objet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

AN

Définition (extrait du rapport de présentation)

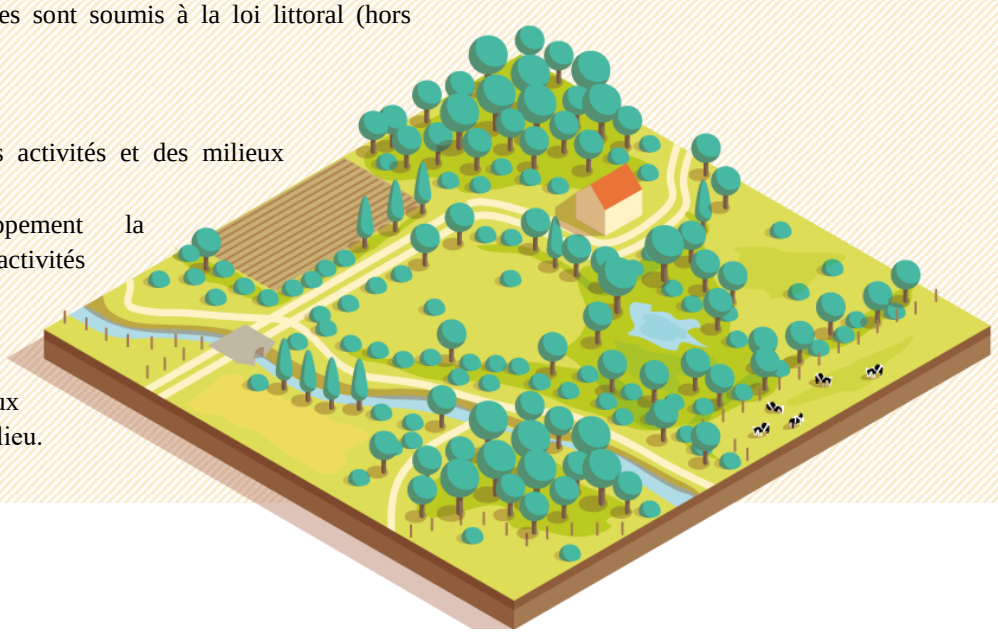
Le **secteur AN** représente une surface agricole où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation de protéger **les sols** agricoles et les cultures, en empêchant l'artificialisation de ces derniers.

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

Une partie de ces espaces agricoles sont soumis à la loi littoral (hors commune déléguée de Fresnay)

Ce secteur a vocation à :

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



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Dispositions applicables au secteur AN

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

ARTICLES 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation forestière
- Commerces et activités de services
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation agricole dominante de la zone,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

AUTORISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les extensions des constructions existantes à vocation **agricole** dans la limite de 30% ou 80 m² d'emprise au sol supplémentaire par bâtiment par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être compatibles avec la qualité des milieux et des paysages agro-naturels de la zone.
- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des bâtiments **d'habitations** existants dans la limite de 25 m² d'emprise au sol nouvelle créée à la date d'approbation du PLU, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de l'extension ne dépasse pas 150 m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'être réalisées dans le respect des règles de réciprocité énoncées par l'article L.111-3 du Code rural.
- Les annexes aux **habitations** existantes dans une limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière, sous réserve qu'elles soient accolées à la construction principale.
- Les piscines sous réserve d'être localisées en continuité de la construction principale. En cas d'impossibilité justifiée celles-ci devront être implantées à l'intérieure d'un rayon de 20 mètres autour de l'habitation.

- Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La réalisation d'abris simples pour animaux, même si ceux-ci ne sont pas liés à une exploitation agricole, sous réserves qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient en construction légère, qu'ils s'intègrent à leur environnement et qu'ils n'excèdent pas 20 m² d'emprise au sol.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Le changement de destination, pour de **l'habitation**, des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Constructions agricoles

Le nu des façades devra s'implanter avec un retrait minimum des voies et emprises publiques de 10 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Le nu des façades devra s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction ou extension est accolé à une construction existante sur la parcelle, ayant une implantation différente,
- Sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique, lorsqu'il s'agit de l'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes, des débords de toiture et des saillies,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,

- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal)
- Les isolations par l'extérieur sont autorisées dans les marges de retrait définies à cet article pour les constructions existantes.
- Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Constructions agricoles



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

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



Extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

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

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

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

Emprise au sol

	% d'emprise maximum sur l'unité foncière (piscine et terrasse comprises)
AN	Non règlementée

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade	**Hauteur max au point le plus haut**
Exploitation agricole	*En fonction de la hauteur des bâtiments existants*	
Habitation	4 m	7 m

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres maximum au point le plus haut.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des constructions agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toitures



Constructions agricoles

Sans objet



Extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Pour les toitures des constructions à usage d'habitation et les annexes, la pente de toiture doit être calculée en fonction du matériau employé.

Les matériaux utilisés pour les extensions et les annexes sont soit de la tuile, soit de l'ardoises naturelles ou un matériaux d'aspect identique. Les toitures terrasse peuvent être autorisées pour des éléments de liaison entre deux bâtiments existants.

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

Pour les vérandas, les pergolas bioclimatiques et les annexes inférieures ou égales à une emprise au sol

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

Annexes

A l'exception des carports, pergolas et des abris piscine, les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles de la construction principale.

Clôtures

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

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

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

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

Sans objet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Ai

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Ai** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui permet exceptionnellement de maintenir et de développer des activités au sein de l'espace rural et agricole. Il s'appuie sur des espaces déjà artificialisés et des bâtiments existants. Ces derniers peuvent évoluer, s'étendre voire changer de destination.

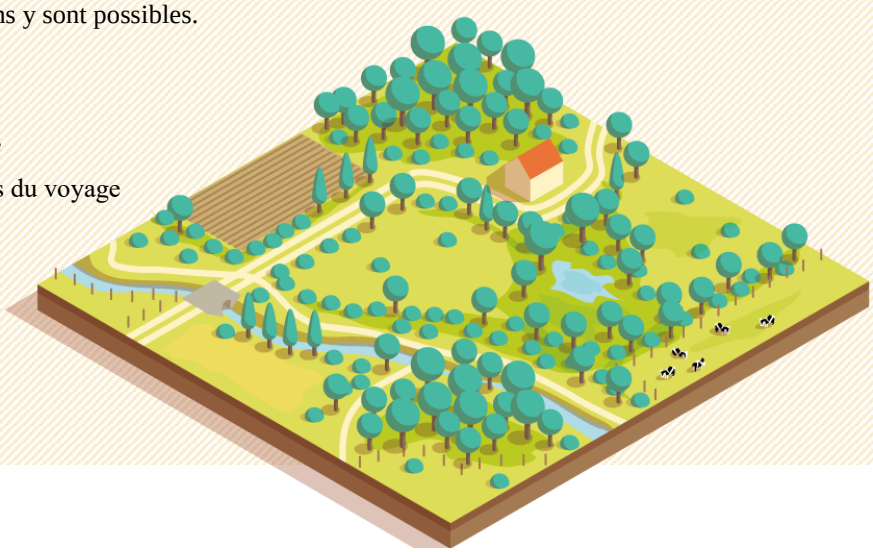
L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée. Certains changements de destinations y sont possibles.

Le secteur Ai comprend 3 sites :

- **Secteur Ai1** : le moulin de l'Arzelier
- **Secteur Ai2** : Garage Sud Bourgneuf
- **Secteur Ai3** : Aire d'accueil des gens du voyage

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités spécifiques et existantes en milieu agricoles



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗			✗		✗				✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗		✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Dispositions applicables au secteur Ai

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

ARTICLES 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- L'artisanat et commerce de détails, commerce de gros et cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation agricole dominante de la zone
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

AUTORISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- *En secteur Ai1 :* Les changements de destination et les extensions des bâtiments existants à destination de la **restauration, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des hôtels et/ou des autres hébergements touristiques** à condition de ne pas dénaturer la qualité du lieu et dans le respect des dispositions de la loi littoral.
- *En secteur Ai2 :* Les extensions mesurées des constructions existantes à destination « **d'artisanat et commerce de détails** », notamment de garages automobiles, et dans le respect des dispositions de la loi littoral.
- *En secteur Ai3 :* les aires d'accueil des gens du voyage et les « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »,** à condition d'être compatible avec la vocation de la zone.
- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des bâtiments **d'habitations** existants dans la limite de 25 m² d'emprise au sol nouvelle créée à la date d'approbation du PLU, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de l'extension ne dépasse pas 150 m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'être réalisées dans le respect des règles de réciprocité énoncées par l'article L.111-3 du Code rural.
- Les annexes aux **habitations** existantes dans une limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière, sous réserve qu'elles soient accolées à la construction principale.
- Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du

terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades devra s'implanter avec un retrait minimum des voies et emprises publiques de **3 mètres**.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction ou extension est accolé à une construction existante sur la parcelle, ayant une implantation différente,
- Sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique, lorsqu'il s'agit de l'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes, des débords de toiture et des saillies,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites (en priorité celle avec l'accès principal)
- Les isolations par l'extérieur sont autorisées dans les marges de retrait définies à cet article pour les constructions existantes.
- Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante (habitation ou logement de fonction) ne respectant pas les règles ci-dessus, l'extension pourra respecter la même marge de recul que la partie existante étendue.
- Lorsqu'il s'agit d'isolations par l'extérieur des constructions.
- Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsque la construction est implantée à proximité d'une noue ou d'un fossé, la distance entre la construction et le point haut de la noue ou du fossé sera de 1,50 mètre minimum.

Emprise au sol

	% d'emprise maximum sur l'unité foncière (piscine et terrasse comprises)
Ai	60%

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade	**Hauteur max au point le plus haut**
Ai	6 m	10 m

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres maximum au point le plus haut.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des constructions agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toitures

Extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

La toiture des constructions à usage d'habitation présentera au moins deux pentes principales avec un faitage commun. Les pentes devront être inférieures ou égales à 26° ou identiques à celle de la construction principale lorsqu'elle s'adosse.

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

Les toitures terrasse peuvent être autorisées pour des éléments de liaison entre deux bâtiments existants.

Ces règles ne concernent pas :

- Les vérandas, les pergolas bioclimatiques
- Les annexes inférieures ou égales à une emprise au sol de 20 m²

Ces dernières pourront utilisées des matériaux et des pentes différentes en toiture.

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

Autres destinations

Sans objet

Annexes

A l'exception des carports, pergolas et des abris piscine, les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles de la construction principale.

Clôtures

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

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

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

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

Sans objet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Dispositions applicables à la zone naturelle

N

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur N** correspond aux terrains non artificialisés essentiellement composés d'espaces forestiers. Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Les nouvelles constructions sont interdites.

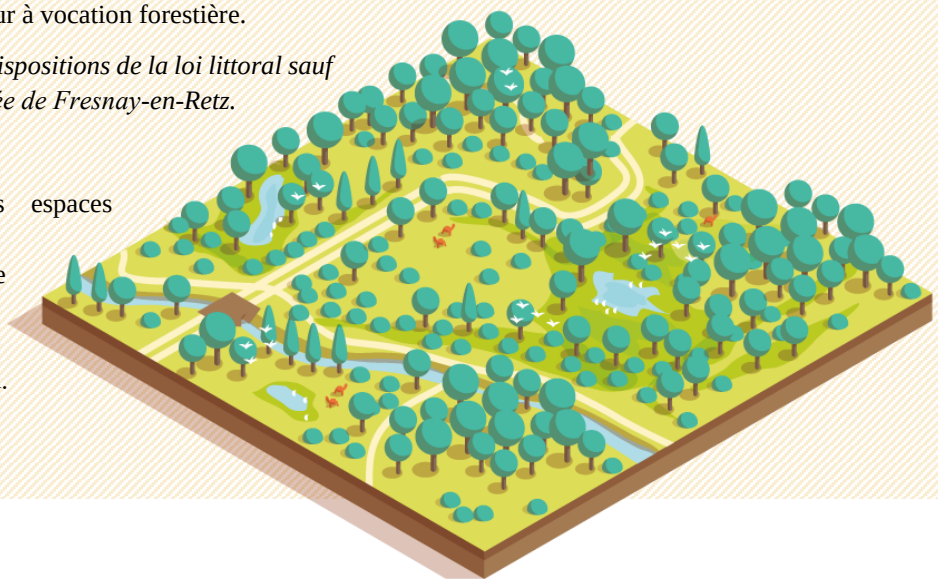
Les changements de destinations y sont possibles.

Il comprend un sous-secteur **NF**, secteur à vocation forestière.

Les secteurs N et NF sont soumis aux dispositions de la loi littoral sauf lorsqu'ils sont sur la commune déléguée de Fresnay-en-Retz.

Ce secteur a vocation à :

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



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur N

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

ARTICLES 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole
- Commerces et activités de services
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

AUTORISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole 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.
- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des bâtiments **d'habitation** existants dans la limite de 25 m² d'emprise au sol nouvelle créée à la date d'approbation du PLU, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de l'extension ne dépasse pas 150 m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'être réalisées dans le respect des règles de réciprocité énoncées par l'article L.111-3 du Code rural.
- Les annexes aux **habitations** existantes dans une limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière, sous réserve qu'elles soient accolées à la construction principale.
- Les piscines sous réserve d'être localisées en continuité de la construction principale. En cas d'impossibilité justifiée celles-ci devront être implantées à l'intérieure d'un rayon de 20 mètres autour de l'habitation.

De plus, en zone NF :

- Les constructions et aménagements liées et nécessaires aux **exploitations forestières** à condition de respecter la qualité et la particularité des milieux naturels environnants.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les chemins piétonniers et les mobiliers destinés à l'accueil et à l'information du public.
- Le changement de destination, pour de **l'habitation**, des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».
- Les affouillements et exhaussements des sols liés et nécessaires aux équipements et ouvrages d'intérêts collectif et de services publics et liés aux infrastructures ferroviaires ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation naturelle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades devra s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction ou extension est accolé à une construction existante sur la parcelle, ayant une implantation différente,
- Sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique, lorsqu'il s'agit de l'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes, des débords de toiture et des saillies,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de rue(s), le retrait sera appliqué par rapport à la limite concernée par l'accès principal au terrain
- Les isolations par l'extérieur sont autorisées dans les marges de retrait définies à cet article pour les constructions existantes.
- Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point de la construction s'implantera soit sur la limite, soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, l'extension pourra respecter la même marge de recul que la partie existante étendue.
- Les isolations par l'extérieur des constructions à usage d'habitations existantes sont autorisées dans les marges de retrait définies à cet article.
- Le nu des façades, des annexes inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol doit être implanté en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 mètre, les débords de toiture étant autorisés dans ce recul.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité…).
- Lorsque la construction est implantée à proximité d'une noue ou d'un fossé, la distance entre la construction et le point haut de la noue ou du fossé sera de 1,50 mètre minimum.

Emprise au sol

	% d'emprise maximum sur l'unité foncière (piscine et terrasse comprises)
N	Non règlementée

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade	**Hauteur max au point le plus haut**
N	Non règlementée	
Habitation	4 m	7 m

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres maximum au point le plus haut.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des constructions agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toitures

Extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Pour les toitures des constructions à usage d'habitation et les annexes, et logements de fonction la pente de toiture doit être calculée en fonction du matériau employé.

Les matériaux utilisés pour les extensions et les annexes sont soit de la tuile, soit de l'ardoises naturelles ou un matériaux d'aspect identique. Les toitures terrasse peuvent être autorisées pour des éléments de liaison entre deux bâtiments existants.

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

Pour les vérandas, les pergolas bioclimatiques et les annexes inférieures ou égales à une emprise au sol

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

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

Autres destinations

Sans objet

Annexes

A l'exception des carports, pergolas et des abris piscine, les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles de la construction principale.

Clôtures

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

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

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

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

Sans objet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

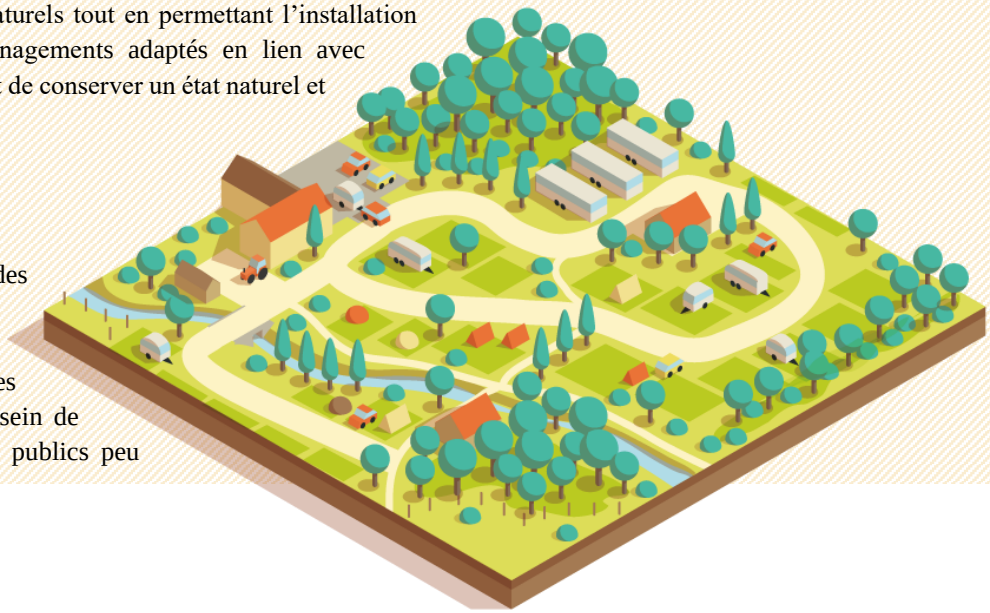
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

NL

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NL** correspond à des campings et autres hébergements touristiques situés en dehors des espaces urbanisés

Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels tout en permettant l'installation d'équipements de loisirs ou aménagements adaptés en lien avec l'activité de camping. L'objectif est de conserver un état naturel et une faible artificialisation.



Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des campings et espaces de loisirs associés
- Permettre des aménagements légers au sein de parcs, jardins ou espaces publics peu artificialisés.

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗

Dispositions applicables au secteur NL

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

ARTICLES 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestière
- Les habitations
- L'artisanat et commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels, les cinémas.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

AUTORISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes correspondant à la sous-destination d'**autres hébergements touristiques** à condition de ne pas excéder 40 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas compromettre les milieux naturels et la qualité paysagère du site.
- Les extensions et/ou annexes accolées, vérandas et terrasses des Habitations légères de Loisirs (HLL) et des Résidences Mobiles de Loisirs (RML) sont autorisées à condition de ne pas dépasser 30% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics** sont autorisés sous réserves de correspondre à des aménagements légers, des extensions de constructions existantes ou installations nécessaires à la fréquentation d'un site par le public.
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité de sites, des milieux naturels et des paysages.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- L'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes
- L'aménagement de terrains de campings existants dès lors qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et respecte les dispositions de la loi Littoral (hors commune déléguée de Fresnay) ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

- Les utilisations du sol de type stockages ou dépôts sous réserve qu'elles soient liées à une activité économique existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation naturelle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.



voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades devra s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction ou extension est accolé à une construction existante sur la parcelle, ayant une implantation différente,
- Sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique, lorsqu'il s'agit de l'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes, des débords de toiture et des saillies,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de rue(s), le retrait sera appliqué par rapport à la limite concernée par l'accès principal au terrain
- Les isolations par l'extérieur sont autorisées dans les marges de retrait définies à cet article pour les constructions existantes.
- Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point de la construction s'implantera avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité…).
- Lorsque la construction est implantée à proximité d'une noue ou d'un fossé, la distance entre la construction et le point haut de la noue ou du fossé sera de 1,50 mètre minimum.

Emprise au sol

	% d'emprise maximum sur l'unité foncière (piscine et terrasse comprises)
NL	Non règlementée

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade	**Hauteur max au point le plus haut**
NL (dont HLL et RML)	-	7 m

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres maximum au point le plus haut.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des constructions agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toiture

Sans objet

Façade

Sans objet

Clôtures

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

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

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

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

Sans objet.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

NE

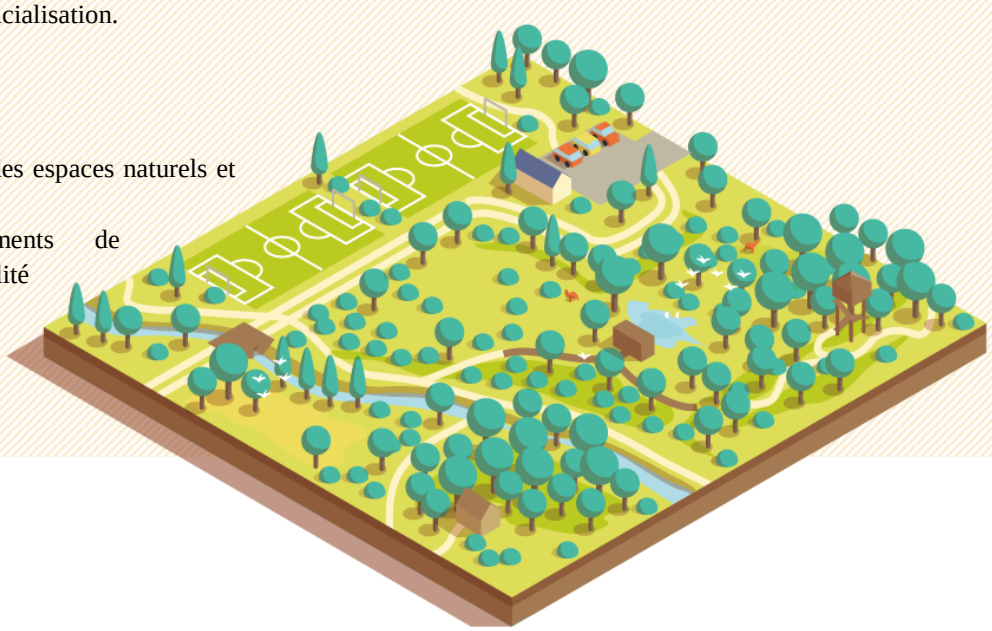
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NE** correspond aux secteurs naturels d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Ils ont vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels tout en permettant l'installation d'équipements et des aménagements adaptés. L'objectif est de conserver un état naturel et une faible artificialisation.

Ce secteur a vocation à :

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



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination							✗	✗	✗	✗

Dispositions applicables au secteur NE

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

ARTICLES 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerces et activités de services
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,

AUTORISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics** sont autorisés sous réserves de correspondre à des aménagements légers, des extensions de constructions existantes ou installations nécessaires à la fréquentation d'un site par le public.
- Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité de sites, des milieux naturels et des paysages.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les utilisations du sol de type stockages ou dépôts de matériel sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires soient prises pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière ;
- Les affouillements et exhaussements des sols liés et nécessaires aux équipements et ouvrages d'intérêts collectif et de services publics et liés aux infrastructures ferroviaires ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation naturelle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

Sans objet

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Sans objet

Annexes

Sans objet

Toitures

Sans objet

Clôtures

Sans objet

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

Sans objet

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

NR

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NR** correspond aux espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel, culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Ce secteur correspond au Marais Breton et à ses espaces proches.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers,
- Préserver les milieux les plus sensibles et vulnérables et remarquables.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Dispositions applicables au secteur NR

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

ARTICLES 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation forestière
- Commerces et activités de services
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

AUTORISE A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations **agricoles** à conditions d'être liées à une activité salicole ou conchylicole et nécessitant un accès direct à la mer.
- Les extensions mesurées des **habitations** existantes n'ayant pas fait l'objet d'une extension ou d'une surélévation depuis l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux (le 13 juillet 2016), à condition de ne pas dépasser 15 m² maximum de surface de plancher supplémentaire et dans une limite totale de 100 m² de surface de plancher cumulée (bâtiment existant + extension).
- supplémentaire par rapport à existante à la date d'approbation du PLU.
- Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité de sites, des milieux naturels et des paysages, et d'être compatibles avec les dispositifs de la loi littoral (L 121-4 à 6 et L 121-24 à 26 du Code de l'urbanisme).

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

Un rappel des aménagements légers autorisés au titre de l'article R 121-5 du Code de l'Urbanisme est proposé page suivante.

voir en pièces Annexes

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones ainsi qu'aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Rappel du Code de l'urbanisme

Et loi

Rappel – Article R 121-5 du Code de l'urbanisme

Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades devra s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction ou extension est accolé à une construction existante sur la parcelle, ayant une implantation différente,
- Sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique, lorsqu'il s'agit de l'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes, des débords de toiture et des saillies,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie ou emprise non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de rue(s), le retrait sera appliqué par rapport à la limite concernée par l'accès principal au terrain
- Les isolations par l'extérieur sont autorisées dans les marges de retrait définies à cet article pour les constructions existantes.
- Lorsque le projet relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point de la construction s'implantera soit sur la limite, soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, l'extension pourra respecter la même marge de recul que la partie existante étendue.
- Les isolations par l'extérieur des constructions à usage d'habitations existantes sont autorisées dans les marges de retrait définies à cet article.
- Le nu des façades, des annexes inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol doit être implanté en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 mètre, les débords de toiture étant autorisés dans ce recul.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité…).
- Lorsque la construction est implantée à proximité d'une noue ou d'un fossé, la distance entre la construction et le point haut de la noue ou du fossé sera de 1,50 mètre minimum.

Emprise au sol

	% d'emprise maximum sur l'unité foncière (piscine et terrasse comprises)
NR	Non règlementée

Hauteur des constructions

	Hauteur max au sommet de façade	Hauteur max au point le plus haut
NR	Non règlementée	
Habitation	3 m	6 m

Pour les constructions situées dans le périmètre du PPRL, la hauteur maximale des constructions sera calculée à partir de leur niveau fonctionnel (niveau minimum de la dalle finie) Xynthia + 60 centimètres requit par la parcelle.

En cas de création d'un espace refuge, les hauteurs pourront être majorée de 1 mètre maximum

La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres au point le plus haut.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des constructions agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Toitures

Extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

La toiture des constructions à usage d'habitation, la pente de toiture doit être calculée en fonction du matériau employé.

Les matériaux utilisés pour les extensions et les annexes sont soit de la tuile, soit de l'ardoises naturelles ou un matériaux d'aspect identique. Les toitures terrasse peuvent être autorisées pour des éléments de liaison entre deux bâtiments existants.

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

Les toitures terrasse peuvent être autorisées pour des éléments de liaison entre deux bâtiments existants.

Ces règles ne concernent pas :

- Les vérandas, les pergolas bioclimatiques
- Les annexes inférieures ou égales à une emprise au sol de 20 m²

Ces dernières pourront utilisées des matériaux et des pentes différentes en toiture.

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

Autres destinations

Sans objet

Annexes

A l'exception des carports, pergolas et des abris piscine, les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles de la construction principale.

Clôtures

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

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

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

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

Sans objet

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ANNEXES

- *Destinations et sous destinations : explications*
- *Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone rurale (en annexe 3.1bis – fiches par bâtiment)*
- *Liste du petit patrimoine*

Destinations et sous-destinations

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

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

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

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

- en noir, de l'arrêté du 10 novembre 2016
- *En gris, italique, des éléments de compréhension fourni par le Ministère, mais ne constituant pas une définition réglementaire.*

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

Destination « exploitation agricole et forestière »

Sous-destination « exploitation agricole »

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

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

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

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

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

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

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

Sous-destination « exploitation forestière »

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

Elle recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Destination « Habitat »

Sous-destination « logement »

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

sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

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

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

Cette sous-destination recouvre également :

*- les « **résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs** » (par exemple les yourtes)*

*- les **chambres d'hôtes** au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes*

*- **les meublés de tourisme** dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. **Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.***

Sous-destination « hébergement »

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

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

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

<u>À noter :</u> En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre

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

Destination « commerce et activité de service »



Sous-destination « artisanat et commerce de détail »

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

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

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

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

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



Sous-destination « restauration »

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

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



Sous-destination « commerce de gros »

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

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



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

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

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



Sous-destination « hôtels »

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



Sous-destination « autres hébergements touristiques »

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



Sous-destination « cinéma »

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

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

Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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



Sous-destination « équipements sportifs »

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

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



Sous-destination « autres équipements recevant du public »

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

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

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »



Sous-destination « industrie »

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

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



Sous-destination « entrepôt »

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

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



Sous-destination « bureau »

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

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



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

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

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

Changement de destination

Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination et zone A et N

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

Cette liste vient s'ajouter au règlement graphique qui localise ces édifices par une étoile au plan.

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

Une fiche est annexée pour chaque bâtiment pouvant changer de destination. Il n'y a pas de fiche pour les simples bâtiments inventoriés.

Liste des bâtiments patrimoniaux et pouvant changer de destination

Numéro (au plan de zonage)	Lieu-dit	SURFACE (m^2)	Changement de destination	N° Fiche associée
1	CHEMIN DU GRAND PONT	94	oui	1
2	LA BASSE COUR	86	oui	2
3	LA BRETONNIERE	279	oui	3
4	LA BRIANCIERE	154	oui	4
5	LE BRULAY	77	oui	5
6	LA CRETINIERE	154	oui	6
7	17 RUE LA FORTINIÈRE	297	oui	7
8	10 RUE LA FORTINIÈRE	83	oui	8
9	LA FROGERIE	320	oui	9
10	LA GLEMERIE	139	oui	10
11	LA GLEMERIE	84	oui	11
12	LA GLEMERIE	79	oui	12
13	LA GRAVOUILLERE	148	oui	13
14	LA JARRIE	607	oui	14
15	LA JARRIE	76	oui	15
16	LA JAVELIERE	112	oui	16
17	LA JAVELIERE	130	oui	17
18	LA JOUSSAMERE	295	oui	18
19	ST THERESE	303	oui	19
20	LA JUBARDIERE	95	oui	20
21	LA JUBARDIERE	104	oui	21
22	LA MARNIERE	316	oui	22
23	LA MAUJETIERE	280	oui	23
24	LA MAUJETIERE	156	oui	24
25	LA MOTTE AUX ROUX	252	oui	25
26	LA ROUILLERE	202	oui	26
27	LA ROUILLERE	115	oui	27
28	LE PEGRUETZ	83	oui	28
29	LA FORTINIERE	55	oui	29
30	LA JOUSSAMERE	328	oui	30

31	LE FUMET	125	oui	31
32	LE FUMET	439	oui	32
33	LE FUMET	83	oui	33
34	LE FUMET	356	oui	34
35	LE GRAND MOULIN	180	oui	35
36	LOYAU	287	oui	36
37	NOMBREUIL	177	oui	37
38	NOMBREUIL	168	oui	38
39	NOMBREUIL	80	oui	39
40	NOMBREUIL	189	oui	40
41	28 RUE DE LA PRÉAUTÉ	522	oui	41
42	32 RUE DE LA PRÉAUTÉ	250	oui	42
43	LA BRIANCIERE	143	oui	43
44	LA BIDAILLERE	150	oui	44
45	LA GRANDE TOUCHE	200	oui	45
46	LA GRAVOUILLERE	120	oui	46
47	LE PINIER	50	oui	47
48	LA NOE BRIORD	80	oui	48

L'annexe 3.1bis *du règlement comprend les fiches par bâtiment.*

Petit patrimoine

Liste du petit patrimoine

Le PLU a fait le choix d'inventorier certaines éléments du petit patrimoine. D'autres éléments et/ou édifices peuvent être manquants mais sont à considérer comme du patrimoine local et à conserver.

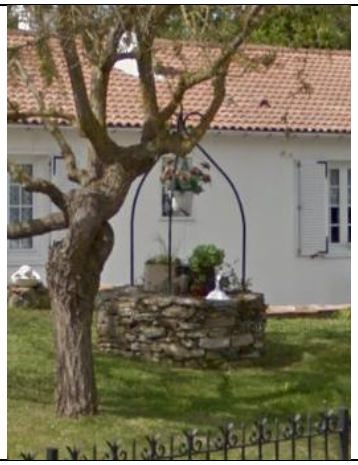
Numéro sur le plan de zonage	1	
Lieu-dit	ROUTE D'ARTHON	
Type	Calvaire	

Numéro sur le plan de zonage	2	
Lieu-dit	LA SALLE	
Type	Calvaire	

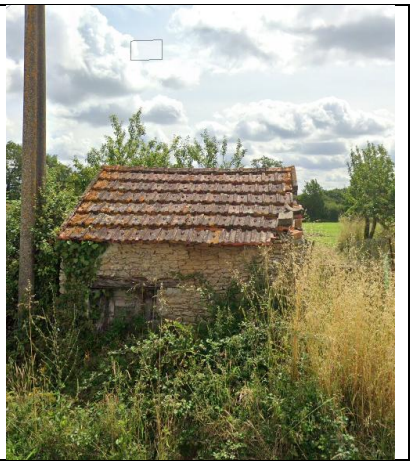
Numéro sur le plan de zonage	3	manquante
Lieu-dit	LA VALLEE/ LA GRENOUILLERE	
Type	Calvaire	

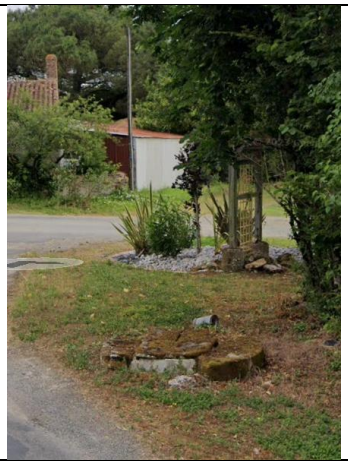
Numéro sur le plan de zonage	4	
Lieu-dit	GRANDES CATES	
Type	Calvaire	

Numéro sur le plan de zonage	5	
Lieu-dit	9 RUE DE RETZ	
Type	Calvaire	

Numéro sur le plan de zonage	6	
Lieu-dit	9 RUE DE LA POUILLÈRE	
Type	Puits	

Numéro sur le plan de zonage	7	
Lieu-dit	8 MALABRIT	
Type	Calvaire	

Numéro sur le plan de zonage	8	
Lieu-dit	59 LA FROGERIE	
Type	Puits/four	

Numéro sur le plan de zonage	9	
Lieu-dit	5 L'AUMONERIE	
Type	Puits	

Numéro sur le plan de zonage	10	
Lieu-dit	4 PEGRUETZ	
Type	Calvaire	

Numéro sur le plan de zonage	11	Manquante
Lieu-dit	4 LE GERBAUD	
Type	-	

Numéro sur le plan de zonage	12	
Lieu-dit	4 L'AUBINIERE	
Type	Calvaire	

Numéro sur le plan de zonage	13	
Lieu-dit	392 MOULIN COTEAU	
Type	Moulin	

Numéro sur le plan de zonage	14	
Lieu-dit	36 LIMONAIS	
Type	Calvaire	

Numéro sur le plan de zonage	15	
Lieu-dit	358 LES ARDOISES	
Type	Calvaire	

Numéro sur le plan de zonage	16	
Lieu-dit	32 RUE DE SAINT HILAIRE	
Type	Calvaire	

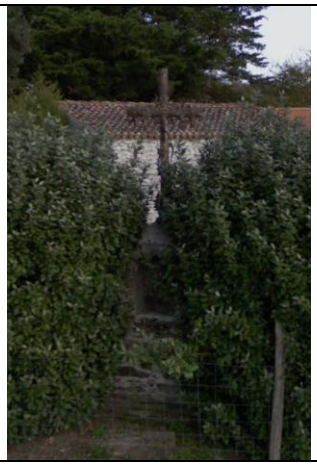
Numéro sur le plan de zonage	17	
Lieu-dit	30 MOULIN DE L'ARZELIER	
Type	Calvaire	

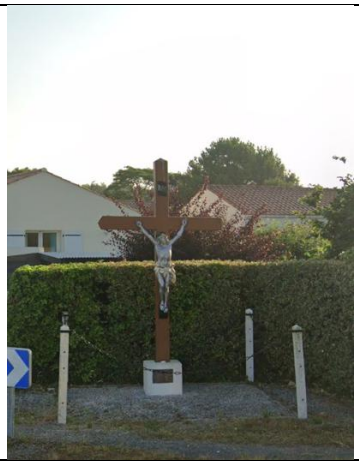
Numéro sur le plan de zonage	18	Manquante
Lieu-dit	3 LA COURANDERIE	
Type	Calvaire	

Numéro sur le plan de zonage	19	Manquante
Lieu-dit	29 LES VIGNAUDERIES	
Type	Calvaire	

Numéro sur le plan de zonage	20	Manquante
Lieu-dit	27 RUE DE RETZ	
Type	Calvaire	

Numéro sur le plan de zonage	21	Manquante
Lieu-dit	2 RUE DU PUY CIVAUX	
Type	Calvaire	

Numéro sur le plan de zonage	22	
Lieu-dit	2 RUE DU PUY CHARRIER	
Type	Calvaire	

Numéro sur le plan de zonage	23	
Lieu-dit	2 RUE DE LA NOË BRIORD (FRESNAY-EN-RETZ)	
Type	Calvaire	

Numéro sur le plan de zonage	24	
Lieu-dit	1930 LA CROIX DES MARAIS	
Type	Calvaire	

Numéro sur le plan de zonage	25	
Lieu-dit	1530 LA CROIX MINUIT	
Type	Calvaire	

Numéro sur le plan de zonage	26	
Lieu-dit	1530 LA CROIX MINUIT	
Type	Calvaire	

Numéro sur le plan de zonage	27	
Lieu-dit	14 RUE DES CITÉS	
Type	Calvaire	

Numéro sur le plan de zonage	28	
Lieu-dit	12 RUE DES JALBERGES	
Type	Puits	

Numéro sur le plan de zonage	29	
Lieu-dit	1 LE POTEAU	
Type	Calvaire	