

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ARMEL (56)

4. Règlement littéral



Arrêt,

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du
1^{er} septembre 2025,

Le Maire,

Sommaire

Sommaire.....	3
Dispositions générales du règlement.....	5
Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme.....	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
Dispositions spécifiques	8
Risques de submersions marines et évolution du trait de côte	10
Permis de démolir	11
Clôtures	11
Organisation du règlement du PLU	12
Fonctionnement du règlement du PLU	14
Dispositions applicables à l'ensemble des zones.....	15
Définitions	16
Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone)	22
Linéaires commerciaux protégés (articles 1 et 2 de chaque zone)	24
Production de logements locatifs sociaux.....	24
Secteurs destinés à la construction de résidences principales (articles 1, 2 de chaque zone).....	25
Risques et nuisances	25
Marges de recul le long des routes classées à grande circulation (articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone).....	25
Marges de recul le long des routes départementales (articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone)	26
Recul à respecter autour des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité (articles 1 et 2 de chaque zone) – Article L111-3 du code rural et de la pêche maritime	27
Secteurs de projets	27
Emplacements réservés (articles 1, 2 et 4 de chaque zone)	27
Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles 1, 2 de chaque zone).....	28
Périmètre de centralité commerciale (articles 1, 2 de chaque zone).....	28
Stationnement, desserte par les voies et réseaux	29
Stationnement (article 7 de chaque zone)	29
Desserte par les voies publiques ou privées (article 8 de chaque zone)	33

Desserte par les réseaux (article 9 de chaque zone)	34
Protection et évolution de l'espace rural	36
Bâtiment patrimonial à protéger et pouvant faire l'objet d'un changement de destination (articles 1, 2 et 5 de chaque zone)	36
Petit patrimoine à protéger (articles 1, 2 et 5 de chaque zone)	36
Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement (articles 1, 2 de chaque zone)	37
Eléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue	38
Cours d'eau et berges à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)	38
Zone humide à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)	38
Bois à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)	40
Haies, talus ou arbres à protéger pour leur valeur écologique et/ou paysagère (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)	40
Dispositions applicables à la zone urbaine	42
Dispositions applicables au secteur Ua	44
Dispositions applicables au secteur Ub	50
Dispositions applicables au secteur Ue	57
Dispositions applicables au secteur Unc	61
Dispositions applicables à la zone À Urbaniser	66
Dispositions applicables au secteur 1AU	68
Dispositions applicables à la zone agricole	72
Dispositions applicables au secteur Aa	74
Dispositions applicables au secteur Ab	81
Dispositions applicables aux secteurs Ac et Ao	87
Dispositions applicables à la zone naturelle	90
Dispositions applicables au secteur Nds	92
Dispositions applicables au secteur Na	97
Dispositions applicables au secteur Nt	103
Dispositions applicables au secteur Ne	108
Annexe : essences arbustives destinées à la création de haies	111
Annexe : espèces exotiques envahissantes (ou espèces invasives) proscrites dans les plantations de haies et d'espaces verts	112
Annexe : Proposition technique pour une bonne gestion des haies identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans le cadre des déclarations préalables sur le territoire communal	114
Annexe : Carte d'aléa submersion marine T100 - +110cm	115

Dispositions générales du règlement

Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-ARMEL.

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 P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19, R 111-28 à R 111-30 du code de l'urbanisme.

Se superposent aux règles propres du P.L.U., les 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 sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- ➡ 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 et ses décrets d'application,
- ➡ 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 142-1 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,
- ➡ 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 départemental de voirie approuvé par délibération conseil départemental du 16 septembre 2016

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 P.L.U. pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins de dix ans, 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 P.L.U. dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Reconstruction à l'identique

En application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme, 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. »

Dispositions spécifiques

SAINT-ARMEL étant une commune assujettie aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », codifiée dans le code de l'environnement, il est spécifié que :

Sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme issu de ladite loi.

Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en

dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination ultérieur de ces constructions ou installations est interdit.

Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-11 du code de l'urbanisme.

Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 121-13 du code de l'urbanisme.

Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

Dans les zones où sont repérés des établissements classés (figurant au document graphique) susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

Dans les espaces remarquables du littoral sont autorisés les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :

-  à la sécurité maritime et aérienne,
-  à la défense nationale,
-  à la sécurité civile,
-  au fonctionnement des aéroports,
-  au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,
-  lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Par ailleurs, des règles spécifiques sont également applicables dans la marge de recul dite « loi Barnier » de la RD780, route à grande vitesse, en application de l'article L111-6.

Risques de submersions marines et évolution du trait de côte



Saint-Armel est concernée par le risque de submersion marine.

Le territoire est couvert par la carte des zones basses qui représente les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence. Ces secteurs sont délimités au règlement graphique du présent PLU. Le niveau de référence correspond au niveau marin de pleine mer de période de retour centennal, augmenté de 110cm d'élévation du niveau de la mer.

La délimitation des zones soumises au risque de submersion marine figure au règlement graphique. **Les données détaillées (niveau d'aléa) sont consultables à l'annexe n°2 du règlement écrit.**

Sont autorisées selon le niveau d'aléa et sous réserve de respecter les modalités figurant dans le tableau ci-dessous l'adaptation, la reconstruction, l'extension et la réalisation de nouvelles constructions :

ALEA	Adaptation	Reconstruction	Extension	Nouvelle construction
FAIBLE	OUI	OUI, sous réserve de respecter des prescriptions	OUI, sous réserve de respecter des prescriptions	OUI, sous réserve de respecter des prescriptions
MOYEN	OUI, sous réserve de respecter des prescriptions	OUI, sous réserve de respecter des prescriptions	OUI, sous réserve de respecter des prescriptions	OUI, sous réserve de respecter des prescriptions
FORT	OUI, sous réserve de respecter des prescriptions	OUI, sous réserve de respecter des prescriptions	OUI, sous réserve de respecter des prescriptions	NON
TRES FORT	OUI, sous réserve de respecter des prescriptions	OUI, sous réserve de respecter des prescriptions	NON	NON

Prescriptions à respecter :

- Le premier niveau de plancher de la construction et/ou de l'extension doit être situé à +60cm par rapport au niveau marin de référence.
- Les sous-sols et les cuvelages étanches sont interdits. Les projets devront permettre le libre écoulement des eaux.
- Les réseaux électriques et téléphoniques doivent être situés à +60cm par rapport au niveau marin de référence.
- Les installations permettant l'évacuation des eaux usées doivent être équipées de clapets anti-retours.
- Les pièces de sommeil aménagées sous la cote de référence sont interdites, lorsque le premier niveau de plancher n'atteint pas cette cote (+60cm par rapport au niveau marin de référence).

- Tout projet devra prévoir la création d'un niveau refuge accessible.
- La pose de volets roulants électriques est interdite à l'étage (niveau refuge).
- Au-moins une porte en rez-de-chaussée devra être équipée d'une ouverture mécanique, sans volet électrique.
- Par dérogation aux règles de hauteur données dans les dispositions applicables à chaque zone, la surélévation des constructions (extension verticale) est autorisée, dans la limite de +110cm par rapport au niveau marin de référence, sous réserve de respecter les dispositions de la loi Littoral (extensions interdites dans la bande des 100m en dehors des espaces urbanisés).

Permis de démolir

Le permis de démolir est applicable à l'ensemble du territoire communal comme prévu par délibération du conseil municipal en date du **(date à venir : Conseil Municipal d'approbation du PLU)**.

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du **(date à venir : Conseil Municipal d'approbation du PLU)**.

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 du code de l'urbanisme.

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, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles et/ou forestières. Le PLU définit les zones et secteurs suivants :

**Dispositions
générales****Dispositions applicables
à l'ensemble des zones****Dispositions
applicables par zone**

LES ZONES URBAINES (U)

Ua : Zone urbaine centrale historique

Elle correspond à la partie la plus centrale du bourg et de Lasné, accessible, à dominante d'habitat bien que comprenant une certaine mixité, et présentant une concentration de bâti ancien.

Uba : Zone urbaine résidentielle

Elle correspond à la première couronne du centre-bourg, accessible, dominante d'habitat bien que comprenant une certaine mixité, et destinée à être prioritairement densifiée.

Ubb : Zone urbaine périphérique

Elle correspond au tissu aggloméré essentiellement pavillonnaire, à vocation principale d'habitat, pouvant connaître une densification mesurée.

Ubc : Zone urbaine en espaces proches du rivage

Elle correspond au tissu aggloméré essentiellement pavillonnaire, à vocation principale d'habitat, pouvant connaître une densification limitée.

Ue : Zone urbaine à vocation d'équipements

Elle correspond aux secteurs du bourg exclusivement destinés à l'accueil d'équipements.

Unc : Zone urbaine non constructible

Elle correspond au secteur de la route de Saint-Colombier, qui s'apparente à un compartiment urbanisé bien que ne constituant ni une

agglomération, ni un village, ni un Secteur Déjà Urbanisé au sens de la loi Elan, et n'autorise que les extensions limitées et annexes accolées des constructions existantes, sans création de logements nouveaux.

LA ZONE A URBANISER

1AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat

Elle correspond au secteur en extension Est du bourg destinée prioritairement à l'accueil d'habitat et au développement de l'offre de stationnement.

LES ZONES AGRICOLES

Aa : Zone agricole

Elle comprend l'ensemble des secteurs dédiés aux activités agricoles et autorisant les constructions des exploitations agricoles.

Ab : Zone agricole stricte

Elle comprend les espaces agricoles non destinés à accueillir des constructions.

Ac : Zone aquacole terrestre

Elle comprend les secteurs situés sur le domaine terrestre de la commune et délimitant les parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles.

Ao : Zone aquacole du DPM

Elle correspond aux secteurs situés sur le domaine public maritime et délimitant les parties du territoire affectée exclusivement aux activités aquacoles.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Nds : Espaces remarquables du littoral

Elle correspond aux espaces remarquables délimités en application de la loi Littoral.

Na : Zone de protection stricte des sites, milieux naturels et paysages

Elle correspond à des espaces à dominante naturelle, intégrant des secteurs participant de la trame verte et bleue, protégés en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages qu'elle recouvre.

Nt : Secteur autorisant l'extension limitée des bâtiments d'activités existants (STECAL)

Le secteur Nt (STECAL) correspond à l'emprise de l'hôtel Le Chevalier Gambette et la Maison Hoali, équipement d'hébergement marchand et de séminaire, et vise à permettre leur extension limitée.

Ne : Secteur naturel destiné à l'implantation d'aménagements légers de plein air

Le secteur Ne correspond à un espace semi-naturel destiné à accueillir des aménagements légers de plein air. On distingue le sous-secteur Ne1 qui autorise la restauration par changement de destination de bâtiments existants, du sous-secteur Ne2 qui ne le permet pas.

Fonctionnement du règlement du PLU

Pour savoir quelles sont les règles applicables sur une parcelle, il faut commencer par la localiser sur le document graphique et identifier :

- ➡ La ou les zones dans lesquelles elle se situe
- ➡ Les autres prescriptions éventuelles (Espace boisé classé, emplacement réservé, etc.).
- ➡ La présence éventuelle d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle.

Il faut ensuite rechercher les règles correspondantes dans le présent règlement écrit :

- ➡ Les dispositions applicables à l'ensemble des zones.
- ➡ Les dispositions applicables à la zone correspondante
- ➡ Les dispositions liées aux éventuelles prescriptions

Par ailleurs, devront également être consultés :

- ➡ Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU) sectorielles et/ou thématiques applicables à la parcelle le cas échéant.
- ➡ Le plan des servitudes dans les annexes du PLU afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

L'ensemble du présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-ARMEL (56).

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.

Acrotère

Muret situé en bordure de toit pour permettre le relevé d'étanchéité, prolongeant la façade. Les garde-corps réalisés dans un matériau distinct de la façade (verre, métal, ...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

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

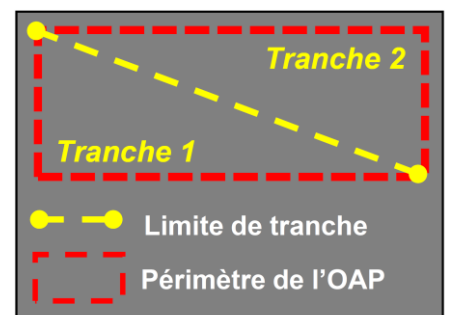
Les zones urbaines (U) et A Urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP sectorielle.

Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du périmètre, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

Dans le cas où plusieurs tranches seraient aménagées en une fois, l'éventuel reliquat pourra se situer sur une seule tranche.

L'aménagement du reliquat de chaque tranche, ou du reliquat global, se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y



compris sur l'éventuel reliquat. Tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.

L'emprise au sol est calculée globalement.

Sauf indication contraire, il n'y a pas d'ordre imposé pour l'urbanisation des tranches.

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.

Attique

Il correspond à l'étage supérieur d'un édifice construit avec un retrait par rapport aux plans des façades opposées, et s'inscrit dans le gabarit d'un toit double pente à 45° mesuré depuis le sommet de façade.

Bâtiment (Lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Coefficient de pleine terre

Pourcentage de l'unité foncière 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.

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).

Coupure d'urbanisation

C'est un espace à dominante naturelle ou agricole séparant les parties urbanisées (ou agglomérées) des communes. Elles peuvent être constituées d'une seule parcelle ou d'espaces plus vastes, leur superficie dépendant des enjeux du territoire et de la configuration des lieux. Si une coupure d'urbanisation peut comprendre quelques constructions, elle doit demeurer essentiellement non bâtie.

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.

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.

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 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.

Habitation Légère de loisirs

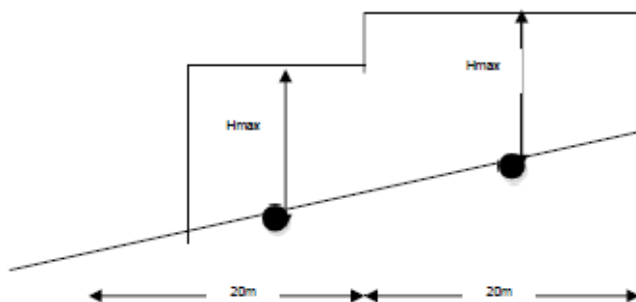
L'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme les définit comme des constructions devant être cumulativement :

- Démontables ou transportables
- Occupées de manière saisonnière ou temporaire
- À usage de loisirs

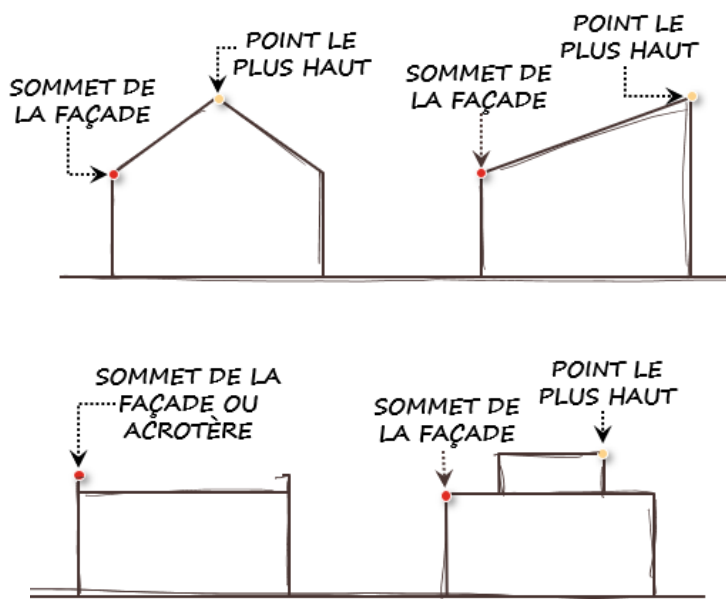
Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence d'altitude entre son point le plus haut et le plan de référence. Ce dernier est le plan horizontal dont l'altitude correspond à celle du niveau moyen du sol naturel sous l'emprise de la construction. Pour les constructions de plus de 20 mètres, elles seront divisées par sections de 20 mètres pour le calcul de la hauteur.

La définition est illustrée par le schéma ci-après :



La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux. ... Les schémas ci-après illustrent la règle.



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 hauteur au point d'intersection entre la façade verticale du bâtiment et le point le plus bas de la couverture ou l'acrotère permettant le relevé d'étanchéité.

Le point le plus haut : point le plus haut de la couverture

Le calcul des hauteurs autorisées dépend du type de toiture souhaité :

- **Toiture à deux pentes :** les points de références sont le sommet de façade et le point le plus haut, dans ce cas le faîtage.
- **Toiture avec attique :** le point de référence principal est le sommet de façade.

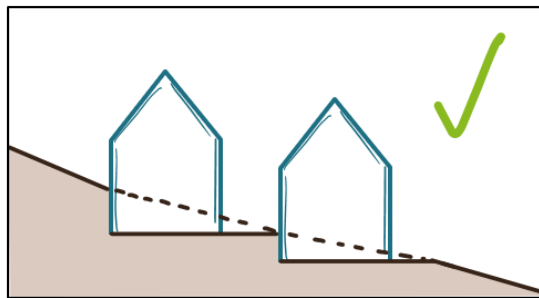
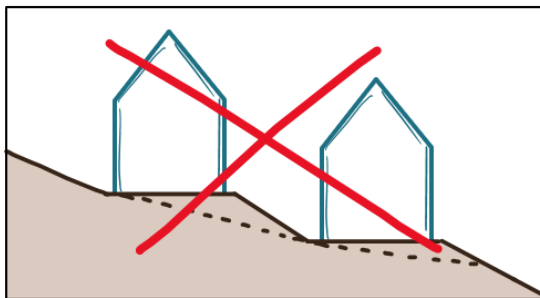
L'attique, qui correspond à un étage supérieur construit en retrait, doit s'insérer dans un volume de toiture à deux pans à 45° défini depuis le sommet de la façade.

- **Toiture-terrasse :** le point de référence est l'acrotère. La pente de toit doit être masquée par l'acrotère.

- **Toiture monopente** : les points de références principaux sont le sommet de façade et le point le plus haut de la construction. La pente de toit doit excéder 15%.

Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, ainsi que toutes autres saillies traditionnelles (lucarnes, ...) et éléments techniques, sous condition d'assurer un effort relatif à leur insertion paysagère.

Sur les terrains à forte déclivité, les constructions devront être implantées de manière à s'insérer dans le relief et limiter les modelés de terrain : les remblais pour réaliser les plateformes des constructions seront évités, ces dernières devront s'inscrire en décaissé par rapport à la pente.



Limite d'emprise publique 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 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.

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.

Lucarne

La lucarne est un élément de petite dimension : la largeur de la lucarne, ou la largeur cumulée des lucarnes s'il y en a plusieurs, ne peut donc excéder le tiers de la longueur de la toiture sur laquelle elle est projetée. Au-delà, le volume en question est pris en compte et doit respecter les hauteurs au sommet de la façade ou au point le plus haut fixées par le PLU.

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 considérées 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.

Recul ou retrait des constructions

Le recul (ou 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 recul ou retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives 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, ...).

Résidences mobiles de loisirs

Il s'agit de véhicules terrestres habitables 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 à la circulation (art. R. 111-41 CU).

Les RML se distinguent :

- des caravanes : les caravanes conservent en permanence des moyens de mobilité et le Code de la route ne les interdit pas à la circulation ;
- des résidences mobiles (RM) : les RML sont exclusivement destinées aux loisirs, contrairement aux RM qui constituent l'habitat permanent des gens du voyage qui est régi par la loi n° 2000-614 du 05/07/2000 dite loi Besson relative à l'accueil des gens du voyage (art. R. 421-23-j CU) ;
- des Habitations Légères de Loisirs : les RML sont des véhicules qui disposent de moyens de mobilité (roues) alors que les HLL demeurent des constructions sans moyen de mobilité propre. EN CONSÉQUENCE, LES RML QUI ONT PERDU LEUR MOYEN DE MOBILITÉ SONT CONSIDÉRÉES COMME DES HLL.

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 (Lexique national de l'urbanisme)

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, quel que soit son statut (publique ou privée), et 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.

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.

Les articles 1 et 2 de chaque zone précise 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.

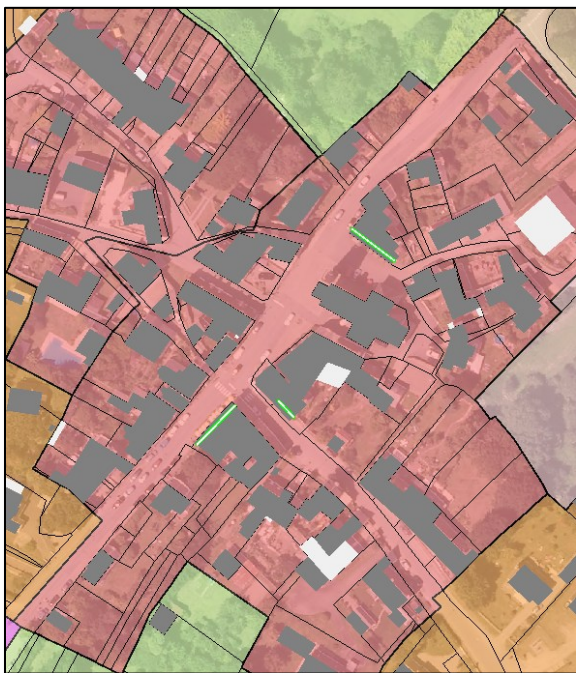
Destinations	Sous-destinations :	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée à conditions	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est interdite
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole			
	- Exploitation forestière			
Habitation	- Logement			
	- Hébergement			
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail,			

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
	- Restauration,			
	- Commerce de gros,			
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			
	- Hébergement hôtelier et 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,			
	- Lieux de culte			
	- Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	- Industrie,			
	- Entrepôt,			
	- Bureau,			
	- Centre de congrès et d'exposition			
	- Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Linéaires commerciaux protégés (articles 1 et 2 de chaque zone)

Le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, cage d'escalier et accès aux étages, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou de gardiennage.



Production de logements locatifs sociaux

Sauf mention contraire présente dans les OAP sectorielles, toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 10 logements et plus ou au moins 800m² de surface de plancher à usage d'habitation devra destiner au moins 20% du nombre de lots réalisés dans l'opération d'aménagement, ou 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération, aux logements sociaux et assimilés au titre de l'article 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Au sein des périmètres d'OAP sectorielles, ce pourcentage sera à respecter pour chaque opération, applicable par tranches lorsqu'elles existent, ou à l'échelle du périmètre de l'OAP.

Ces obligations s'entendent en terme de pourcentage du nombre de lots en cas de permis d'aménager, ou de pourcentage de surface de plancher affectée à l'habitat dans le cas de permis de construire portant sur la création de bâtiments collectifs ou semi-collectifs, ou de permis groupés.

Secteurs destinés à la construction de résidences principales (articles 1, 2 de chaque zone)

Au sein des secteurs identifiés à cet effet en application de l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.



Risques et nuisances

Marges de recul le long des routes classées à grande circulation (articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone)

La commune est concernée par une route classée à grande circulation : la RD 780. En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent se conformer aux prescriptions suivantes, qui sont prioritaires lorsqu'elles sont en contradiction avec les articles 4 et 8 du règlement de la zone.



Création d'accès :

La création de nouveaux accès débouchant sur les routes classées à grande circulation sont limités aux cas prévus par les gestionnaires de ces infrastructures et par les contraintes inhérentes à leur classement.

Marges de reculs à respecter :

Les reculs sont ceux prévus par les dispositions de la loi dite « Loi Barnier » reprises au L 111-6 du Code de l'Urbanisme.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de la Route Départementale 780, à l'exception de l'emprise située dans le prolongement du bourg, à l'Ouest de la RD780, où la marge a été réduite à 35m (amendement Dupont). Les possibilités au sein de cette marge de recul sont détaillées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme (notamment adaptation, changement de destination, réfection ou extension des constructions existantes).

Le document graphique du règlement figure les reculs applicables.

Marges de recul le long des routes départementales (articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone)

Outre la RD780, la commune est traversée par plusieurs routes départementales d'importance différenciée (RD20, RD199, RD310). Le règlement départemental de voirie fixe des orientations afin de protéger le réseau routier départemental. Hors agglomération, les constructions doivent se conformer aux prescriptions suivantes, qui sont prioritaires lorsqu'elles sont en contradiction avec les articles 4 et 8 du règlement de la zone.

Création d'accès :

La création de nouveaux accès débouchant sur les RD peut être interdite hors agglomération, ou conditionnée au respect des conditions de visibilité et de sécurité.

Marges de reculs à respecter :

Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe des RD.

Hors agglomération, en zone urbanisée, les constructions doivent respecter une marge de recul de 20 mètres minimum par rapport à l'axe des RD.

En agglomération, aucun recul n'est applicable le long des RD.

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

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.



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.

Recul à respecter autour des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité (articles 1 et 2 de chaque zone) – Article L111-3 du code rural et de la pêche maritime

Les constructions à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier doivent respecter un recul minimal de 100 mètres vis-à-vis des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire (y compris lorsque ce périmètre actuel est inférieur). Ce recul peut être réduit si une construction à usage d'habitation existante (hors logement de fonction agricole) est présente entre la construction projetée et la construction engendrant un périmètre sanitaire. La règle ne s'applique pas pour des extensions et des annexes d'habitations existantes.

Secteurs de projets

Emplacements réservés (articles 1, 2 et 4 de chaque zone)

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.

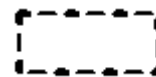


Tableau des emplacements réservés

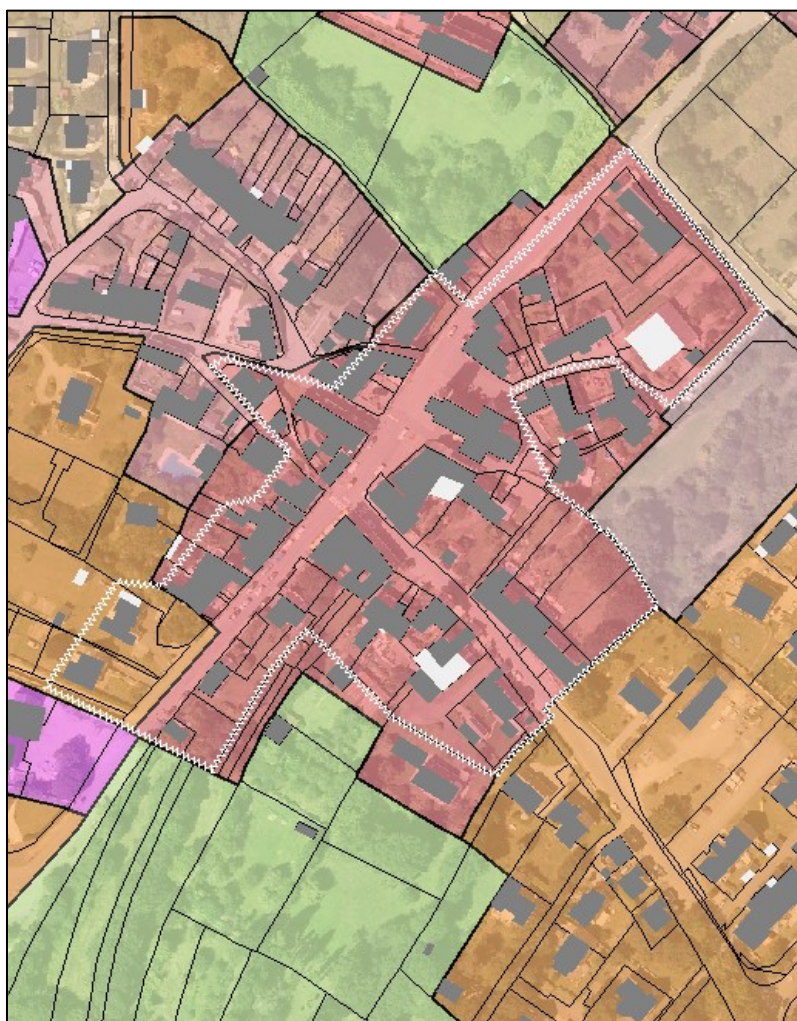
Numéro	Objet	Bénéficiaire	Surface en hectare
1	Aménagement des abords du calvaire de la Villeneuve	Commune	0,0121
2	Aménagement d'une continuité piétonne	Commune	0,0345
3	Aménagement d'une voie secours et piétons/cyclistes	Commune	0,0843
4	Aménagement d'une liaison douce valorisant un espace remarquable	Commune	0,0999
5	Aménagement d'une aire de stationnement publique	Commune	0,1026
6	Aménagement d'une aire naturelle de stationnement	Commune	0,2295
7	Valorisation d'une zone humide	Commune	1,4802

**Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations
d'Aménagement et de Programmation (articles 1, 2 de chaque
zone)**

Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle, 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. La pièce 3 du dossier de PLU précise les dispositions applicables.

**Périmètre de centralité commerciale (articles 1, 2 de chaque
zone)**

Le Plan Local d'Urbanisme définit un périmètre de centralité commerciale. Pour être autorisé, un commerce doit être situé exclusivement dans ce périmètre. Il convient de se reporter à l'article 1 de chaque zone pour savoir quels commerces et activités de services peuvent être autorisés zone par zone, au sein de ce périmètre de centralité commerciale.



Stationnement, desserte par les voies et réseaux

Stationnement (article 7 de chaque zone)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins 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, par tranche entamée.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,5 X 5 mètres pour une place de stationnement, à laquelle s'ajoutent les voies d'accès et de circulation nécessaires au parking, qui devront être correctement dimensionnées.

Il est exigé :

Destinations	Sous-destinations :		Nombre de places de stationnement minimal à prévoir en fonction de la surface de plancher
Exploitation agricole et forestière		- Exploitation agricole	Selon les besoins du projet
		- Exploitation forestière	Selon les besoins du projet
Habitation		- Logement	En zone Ua1 du centre-bourg, en maisons 1 place par logement + 1 place banalisée pour 4 logements (en opération d'aménagement d'ensemble) En dehors de cette zone Ua1, en maisons 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements (en opération d'aménagement d'ensemble) 1 place par logement locatif avec prêts aidés par l'Etat (article L 151-35 du CU) En habitat collectif, 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher, avec minimum 1 place par logement Les stationnements pourront être mutualisés et déportés.
		- Hébergement	1 place pour 3 places d'hébergements
Commerce et activités de service		- Artisanat et commerce de détail,	Hors périmètre de centralité commerciale : Pour les constructions de plus de 300m ² : 1 place de stationnement par fraction complète de 30m ² de surface de plancher
		- Restauration,	Hors périmètre de centralité commerciale : 1 place par fraction complète de 30m ²
		- Commerce de gros,	Hors périmètre de centralité commerciale : 1 place par fraction complète de 100m ²
		- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	Hors périmètre de centralité commerciale : 1 place par fraction complète de 50m ²
		- Hébergement hôtelier et touristique,	Hors périmètre de centralité commerciale : 1 place par chambre
		- Cinéma	Hors périmètre de centralité commerciale : Selon les besoins du projet
Equipements d'intérêt collectif et services publics		- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
		- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
		- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Selon les besoins du projet
		- Salles d'art et de spectacles,	Selon les besoins du projet
		- Équipements sportifs,	Selon les besoins du projet
		- Lieux de culte	Selon les besoins du projet
		- Autres équipements recevant du public	Selon les besoins du projet

Destinations	Sous-destinations :		Nombre de places de stationnement minimal à prévoir en fonction de la surface de plancher
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		- Industrie,	Selon les besoins du projet
		- Entrepôt,	Selon les besoins du projet
		- Bureau,	1 place par fraction complète de 40m ²
		- Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins du projet
		- Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins du projet

En cas de constat d'insuffisance ou d'exagération du nombre de places de stationnements prévues dans les cas à définir « Selon les besoins du projet », l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme pourra imposer un nombre de places.

Dans le périmètre de centralité commerciale, aucune place de stationnement n'est exigée pour les commerces et activités de service.

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.

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.

Dimensions des stationnements et places PMR

Les dimensions des places, des places handicapés et le pourcentage de places handicapés sont fixées ci-après.

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

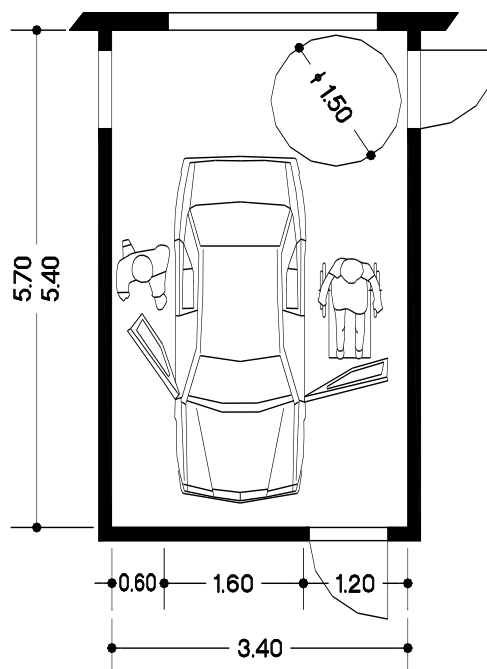
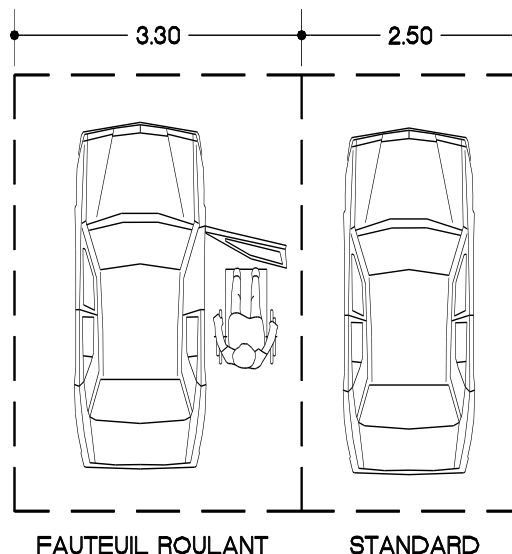
Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobile destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.40m.

Pour les autres types de stationnements (en épi, en bataille), les aménagements suivront les préconisées par le CEREMA dans son guide « Le stationnement sur l'espace public, téléchargeable au lien suivant : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/stationnement-espace-public-boite-outils-du-cerema>

Par ailleurs, l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme fixe des obligations en matière de perméabilité et d'infiltration des eaux pluviales pour les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500m² associés à certaines catégories de bâtiments. Ce même article prévoit également des dispositions en matière de dispositifs végétalisés ou d'ombrières destinés à l'ombrage.



Alimentation des véhicules électriques ou hybrides

L'alimentation électrique des véhicules électriques ou hybrides est réalisée dans les conditions prévues aux articles L113-11 à L113-17 du code de la construction qui fixent les obligations en la matière.

Stationnement des cycles

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est aménagé dans les conditions prévues aux articles L113-18 à L113-20 du code de la construction et de l'habitation qui fixent les obligations en la matière, et dans le respect du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Desserte par les voies publiques ou privées (article 8 de chaque zone)**Accès**

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

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. Aucun accès motorisé ne pourra être accepté depuis un chemin piéton.

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.

La desserte d'une propriété bâtie subdivisée doit être assurée par l'entrée préexistante ou une nouvelle entrée commune, sauf dans le cas d'impossibilité technique justifiée, ou de desserte possible par une autre voie.

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.

Les voies en impasse desservant plusieurs logements 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

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets pour permettre le tri sélectif. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Desserte par les réseaux (article 9 de chaque zone)

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 la parcelle, 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 de la parcelle doit être suffisante pour 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 aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site.

Ces aménagements, conçus comme des espaces multi-usages, devront fonctionner de manière gravitaire, en mobilisant des surfaces d'infiltrations les plus étendues possibles et de préférence en mobilisant des solutions fondées sur la nature.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet devront prévoir des parcours de moindres dommages en cas d'évènements pluvieux exceptionnels.

Le projet devra se conformer aux préconisations du schéma directeur de gestion des eaux pluviales urbaines et au règlement de gestion de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération.

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 à la charge du pétitionnaire, 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.

Protection et évolution de l'espace rural

Bâtiment patrimonial à protéger et pouvant faire l'objet d'un changement de destination (articles 1, 2 et 5 de chaque zone)

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 permis de démolir 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. A ce titre l'annexe du rapport de présentation « **Cahier patrimonial** » sera utilement consultée pour une bonne connaissance du bâti patrimonial et des tissus urbains anciens.

Interventions sur les édifices et éléments repérés

En cas d'interventions sur le bâti repéré, 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.), dans le respect de l'OAP thématique « Architecture patrimoniale ».

Pourront être refusées 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.

Petit patrimoine à protéger (articles 1, 2 et 5 de chaque zone)

Les éléments du petit patrimoine communal identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (calvaires, lavoirs, fours à pain,



chapelles, ...) et repérés 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. Tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur ou son emplacement sont soumis à déclaration préalable.

Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement (articles 1, 2 de chaque zone)

Le document graphique du règlement figure à titre informatif les secteurs concernés par une sensibilité archéologique où des dispositions spécifiques s'appliquent au titre du code du Patrimoine.

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.
- ➡ 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".



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

Cours d'eau et berges à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

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 devront respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le document graphique du règlement (cf. ci-après) et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique. Ce recul est porté à 35m en zone Na.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- ➡ Les constructions et aménagement 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.

Zone humide à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

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.

Au sein des zones humides identifiées sont interdits toute construction, installation, exhaussement (remblaiement), affouillement, drainage, dépôt divers, création de plan d'eau, création de bassin de rétention d'eaux pluviales, imperméabilisation.

Seuls sont autorisés, sous réserve de la conformité avec les règles du/des SAGE :

- ➡ les programmes de **travaux de restauration et de réhabilitation** des zones humides et des cours d'eau visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- ➡ les **installations, constructions et ouvrages publics d'intérêt général** liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée.
- ➡ les **aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux**, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et du paysage et que les aménagements

soient conçus de manière à permettre une complète réversibilité et un retour du site à l'état naturel :

- cheminements piétonniers et cyclables réalisés en platelage
- objets mobiliers destinés à l'accueil, à l'information du public ou à l'observation de la faune conçus avec des matériaux bio-géo sourcés, sur pilotis, limitant l'impact sur le milieu et bien intégrés dans le paysage

➡ les **travaux d'adaptation ou d'extension de bâtiments agricoles**, s'il est justifié l'impossibilité technico-économique de réaliser ces travaux en dehors des zones humides.

➡ la **création de retenue pour l'irrigation de cultures légumières** implantée sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et de leur raccordement dans la retenue, s'il est justifié l'impossibilité technico-économique de réaliser ces travaux en dehors des zones humides.

Pour les projets visés ci-dessus, pouvant être autorisés sous conditions, et susceptibles d'entraîner une dégradation de zone humide, le pétitionnaire doit mettre en œuvre la démarche **Éviter-Réduire-Compenser** (ERC). Pour cela, il devra :

1. chercher à **éviter** le dommage causé ;
2. chercher à **réduire** l'impact ;
3. s'il subsiste des impacts résiduels, **compenser** le dommage par des travaux de restauration hydrologique de zones humides détruites ou non fonctionnelles (neutralisation de drains et fossés, suppression de remblai, suppression de lagunes artificielles...), en respectant les conditions fixées par le SDAGE Loire-Bretagne.

En limite des zones humides, tout projet d'urbanisation devra être conçu de manière à ne pas compromettre les fonctionnalités, notamment hydraulique et biologique des zones humides.

DISPOSITIONS GENERALES : Toute zone humide même non cartographiée doit respecter la règle du/des SAGE. A titre d'information, L'inventaire National du Patrimoine Naturel établi par le Museum National d'Histoire Naturelle a établi en 2023 une cartographie de présence probable des zones humides. Cette carte est consultable au lien suivant : <https://sig.reseau-zones-humides.org/?zoom=2&lat=6643846.31404&lon=392976.87319&idlyr=13003&blyr=Ortho%20IGN&vlyr=1>

Onglet : Zones humides probables > Cartographie Nationale des Milieux humides -2023 > Prélocalisation milieux humides et zones humides – 2023 > Prélocalisation des zones humides – 2023- seuil.

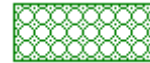
Bois à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

Les espaces boisés classés (EBC) sont repérés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU. Ils constituent à la fois des éléments de patrimoine paysager et des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale. Ils peuvent être existants ou à créer.

Prescriptions générales :

Est 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 repérés « EBC » au règlement graphique. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

Ne constituent pas un défrichement les déboisements ayant pour but de créer à l'intérieur des bois les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement leur destination forestière et n'en constituent que les annexes indispensables.

**Haies, talus ou arbres à protéger pour leur valeur écologique et/ou paysagère (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)**

Les haies, talus (y compris végétation associée) ou arbres à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères, identifiés au titre de l'article L. 151-23 (ou L151-19) du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés.



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

- ➡ Toutes 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 1 pour 1 pour chaque unité foncière considérée. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.
- ➡ En cas d'abattage autorisé (création d'accès notamment), des mesures compensatoires complémentaires peuvent être

exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie bocagère sur un linéaire équivalent.

- ➡ 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.
- ➡ Les arbres remarquables doivent être préservés. Tous travaux de nature à porter atteinte à la pérennité de l'arbre sont interdits.

L'annexe « Proposition technique pour une bonne gestion des haies identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans le cadre des déclarations préalables sur le territoire communal » pourra servir de guide à l'occasion de l'instruction des déclarations préalables.

Par ailleurs, tout projet d'atteinte à des arbres de haute tige ou à des bosquets sera soumise à déclaration préalable, que ces éléments soient ou non repérés au document graphique.

Dispositions applicables à la zone urbaine

La zone U, ou zone Urbaine, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à s'implanter.

La zone Urbaine est constituée de **4 secteurs (Ua, Ub, Ue et Unc)** dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

Ua

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Ua** correspond aux noyaux historiques des centralités du bourg et du village de Lasné. Il comprend le **sous-secteur Ua1**, correspondant au cœur historique de l'agglomération du bourg et cumulant des fonctions d'habitat, de commerce et d'équipement, ainsi qu'au manoir de la Villeneuve, et le **sous-secteur Ua2** correspondant au cœur historique de l'agglomération du bourg à vocation dominante d'habitat, ainsi qu'au noyau ancien du Pusmen à vocation résidentielle en secteur soumis à plusieurs risques naturels, et qu'aux noyaux anciens de Lasné, à vocation exclusive d'accueil d'habitat.

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 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 :



Dispositions applicables au secteur Ua

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Commerce de gros
- Industrie, Entrepôt, Cuisine dédiée à la vente en ligne

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères 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 éoliennes de plus de 9 mètres.

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter des nuisances : les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'industrie et d'entrepôt, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les lieux de culte, les autres équipements recevant du public ;
- Sous réserve d'être situées dans le périmètre de centralité commerciale et de ne pas excéder 350m² de surface de vente : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- 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 ;

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles ;
- Aux risques de submersions marines, en raison desquels les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Article R111-2 du code de l'urbanisme)
- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux emplacements réservés, et orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Conditions d'aménagement des secteurs couverts par des OAP :

- Lorsqu'un secteur est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, ces dernières seront à respecter et le secteur concerné devra faire l'objet d'un aménagement global dans le cadre d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP ;
- En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, téléphonie, etc.).
- En zone Ua, l'OAP thématique « Architecture patrimoniale » est opposable de plein droit à toute autorisation d'urbanisme. En outre, le pétitionnaire est invité à consulter le **Cahier patrimonial** en annexe du rapport de présentation.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 24.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement, ou avec un recul minimum de 1m. Dans ce dernier cas l'alignement du bâti en limite(s) de voie sera assuré par un élément maçonné significatif (mur de clôture ou muret, ou mur d'annexe).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en limite(s) ou en retrait d'au moins 1m.

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

Sans objet.

Des implantations différentes pourront être imposées dans les cas suivants :

- Pour conserver l'harmonie générale de la rue ;
- En cas d'extension d'une construction existante ;
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante patrimoniale ou en bon état ayant une implantation différente ;
- 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 ;
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Lorsqu'il s'agit d'annexes, en fonction de l'usage (piscine, garage, carport, abri de jardin, ...).

Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas limitée.

Hauteur des constructions

En Ua1, la hauteur maximale des constructions principales, hors équipement d'intérêt collectif et services publics, ne peut excéder 7 m au sommet de façade et 11 m au point le plus haut. Toutefois, en cas de construction plus haute édifiée sur la parcelle ou jouxtant l'emprise de la construction à édifier, la hauteur de la construction

nouvelle ou l'extension pourra atteindre en tout point la hauteur de la construction attenante ou de la construction d'origine.

La hauteur des annexes détachées est limitée à 3m50 au point le plus haut. La hauteur des annexes accolées pourra atteindre 7m au point le plus haut sous réserve d'être réalisées sous forme d'appentis accolés à la construction principale.

En Ua2, la hauteur maximale des nouvelles constructions principales, hors équipement d'intérêt collectif et services publics, ne peut excéder 4,50 m au sommet de façade et 8 m au point le plus haut. Toutefois, en cas de construction plus haute édifiée sur la parcelle ou jouxtant l'emprise de la construction à édifier, la hauteur de la construction nouvelle ou l'extension pourra atteindre en tout point la hauteur de la construction attenante ou de la construction d'origine.

La hauteur des annexes détachées est limitée à 3m50 au point le plus haut. La hauteur des annexes accolées pourra atteindre 4,50m au point le plus haut sous réserve d'être réalisées sous forme d'appentis accolés à la construction principale.

En tous secteurs, la hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 11m 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.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales et végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre et talus arborés doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

La hauteur des portails, portillons, pilastres et poteaux ne pourront excéder la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.

En outre, il doit y avoir une cohérence entre la clôture sur rue et la clôture en limites séparatives.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Les clôtures situées en interface avec l'espace agronaturel, tant en limites de voies et emprises publiques qu'en limites séparatives prendront la forme :

- d'une haie bocagère,
- ou d'un grillage souple doublé de végétation (haie ou plantes grimpantes),
- ou de barrières en bois de type clôture à chevaux.

Sur voie ou emprise publique :

La hauteur maximale sera de 1,50 mètre (hors végétation).

Les murs non enduits mais destinés à l'être, le PVC, les palplanches, les brises vues textiles et bâches plastiques, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement, les clôtures en métal autres que grillages et grilles soudées ne sont pas autorisés.

Les murs et murs bahuts ne peuvent excéder 1,50m de hauteur s'ils sont réalisés en pierre, 1m s'ils sont réalisés en maçonnerie.

Nota : La hauteur de la clôture est mesurée depuis l'espace public, et s'entend soutènement inclus. Des dérogations pourront être accordées en cas de déclivité importante du terrain naturel.

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- pierre naturelle ou pierre de parement,
- maçonnerie enduite obligatoirement à la chaux,
- aspect bois,
- lisses et bardage bois ajourés (au moins 30% de transparence),
- grillage et maille soudée sans occultation et seulement en support de végétation.

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 1,80 mètres (hors végétation).

Les murs ne peuvent excéder 1,80m de hauteur s'ils sont réalisés en pierre, 1m s'ils sont réalisés en maçonnerie, et les murs bahuts réalisés en pierre ne peuvent excéder 1,50m.

Nota : La hauteur de la clôture est mesurée depuis l'espace public, et s'entend soutènement inclus. Des dérogations pourront être accordées en cas de déclivité importante du terrain naturel.

Les murs non enduits mais destinés à l'être, le PVC, les palplanches, les brises vues textiles et bâches plastiques, les brandes, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement, les clôtures en métal autres que grillages et grilles soudées ne sont pas autorisés.

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- pierre naturelle ou pierre de parement,
- maçonnerie enduite obligatoirement à la chaux
- aspect bois,
- lisses et bardage bois ajourés (au moins 30% de transparence),
- les ganivelles en support de végétation
- brande sur une hauteur limitée à 1,00m et une épaisseur supérieure à 30 cm
- grillage et maille soudée sans occultation et seulement en support de végétation.

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).

Toitures

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles (toit à deux pans entre 40 et 45° sur pignons verticaux), soit des toitures terrasses ou monopentes, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'aspect « ardoise naturelle » sera ainsi le plus souvent à privilégier.

Dans le cas de toitures terrasses ou monopente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les annexes d'aspect tôle sont interdites quelle que soit leur surface.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

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

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 10 %.

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 » page 29.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX**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 » page 33.

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 » page 34.

Ub

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Ub** correspond aux espaces à dominante résidentielle de l'agglomération du bourg et du village de Lasné. Il comprend le sous-secteur Uba, à fort potentiel de densification dans le bourg, et les sous-secteurs **Ubb** d'urbanisation résidentielle hors espaces proches du rivage et **Ubc** d'urbanisation résidentielle en espaces proches du rivage dans le bourg et à Lasné.

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 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 :



Dispositions applicables au secteur Ub

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Commerce de gros
- Industrie, Entrepôt, Cuisine dédiée à la vente en ligne

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères 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 éoliennes de plus de 9 mètres.

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Sous réserve d'être compatibles avec les espaces urbanisés denses et de ne pas ajouter des nuisances : les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'industrie et d'entrepôt, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les lieux de culte, les autres équipements recevant du public ;
- Sous réserve d'être situées dans le périmètre de centralité commerciale et de ne pas excéder 350m² de surface de vente : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.
- En dehors du périmètre de centralité commerciale, l'extension limitée des bâtiments à usage de « restauration » est autorisée dans les conditions définies à l'article 4.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- 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 ;

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles ;
- Aux risques de submersions marines, en raison desquels les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Article R111-2 du code de l'urbanisme)
- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux emplacements réservés, et orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;

- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Conditions d'aménagement des secteurs couverts par des OAP :

- Lorsqu'un secteur est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, ces dernières seront à respecter et le secteur concerné devra faire l'objet d'un aménagement global dans le cadre d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP ;
- En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, téléphonie, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 24.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Pour les constructions sur fondations

En sous-secteurs Uba et Ubb, les constructions devront s'implanter à l'alignement, ou avec un recul minimum de 1m.

En sous-secteur Ubc, les constructions nouvelles devront s'implanter avec un recul minimal de 3m.

Pour l'habitat léger constituant la résidence principale de son occupant

Dans les secteurs identifiés dans les OAP sectorielles comme pouvant ou devant accueillir de l'habitat léger, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 1m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparativesPour les constructions sur fondations

En sous-secteurs Uba et Ubb, les constructions devront être implantées en limite(s) ou en retrait d'au moins 1m.

En sous-secteur Ubc, les constructions devront être implantées en limite(s) ou en retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Pour l'habitat léger constituant la résidence principale de son occupant

Dans les secteurs identifiés au plan par une trame Habitat Léger, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 1m.

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

Sans objet.

Des implantations différentes pourront être imposées dans les cas suivants :

- Pour conserver l'harmonie générale de la rue ;
- En cas d'extension d'une construction existante ;
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante patrimoniale ou en bon état ayant une implantation différente ;
- 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 ;
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Lorsqu'il s'agit d'annexes, en fonction de l'usage (piscine, garage, carport, abri de jardin, ...).

Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 70% en Uba, 50% en Ubb et 40% en Ubc.

Pour la sous-destination « Restauration » hors périmètre de centralité commerciale, l'extension des constructions préexistantes à usage de restauration est autorisée dans la limite de 100m² d'emprise au sol.

Hauteur des constructions

Pour les constructions sur fondations

La hauteur maximale des nouvelles constructions principales, hors équipement d'intérêt collectif et services publics, ne peut excéder :

- En sous-secteur Uba : 7 m au sommet de façade et 11 m au point le plus haut.
- En sous-secteurs Ubb et Ubc : 4m50 au sommet de façade et 8m au point le plus haut. Toutefois, en cas de bâtiment plus haut préexistant de qualité, la hauteur de l'extension pourra atteindre en tout point la hauteur du bâtiment préexistant.

La hauteur des annexes est limitée à 3m50 au point le plus haut.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 11m au point le plus haut.

Pour l'habitat léger constituant la résidence principale de son occupant

La hauteur maximale des nouvelles constructions principales ne peut excéder 4m50 au point le plus haut

La hauteur des annexes est limitée à 3m50 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.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales et végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre et talus arborés doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

La hauteur des portails, portillons, pilastres et poteaux ne pourront excéder la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.

En outre, il doit y avoir une cohérence entre la clôture sur rue et la clôture en limites séparatives.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Les clôtures situées en interface avec l'espace agronaturel, tant en limites de voies et emprises publiques qu'en limites séparatives prendront la forme :

- d'une haie bocagère,
- ou d'un grillage souple doublé de végétation (haie ou plantes grimpantes),
- ou de barrières en bois de type clôture à chevaux.

Sur voie ou emprise publique :

La hauteur maximale sera de 1,50 mètre (hors végétation).

Les murs non enduits mais destinés à l'être, le PVC, les palplanches, les brises vues textiles et bâches plastiques, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement, les clôtures en métal autres que grillages et grilles soudées ne sont pas autorisés.

Les murs et murs bahuts ne peuvent excéder 1,50m de hauteur s'ils sont réalisés en pierre, 1m s'ils sont réalisés en maçonnerie.

Nota : La hauteur de la clôture est mesurée depuis l'espace public, et s'entend soutènement inclus. Des dérogations pourront être accordées en cas de déclivité importante du terrain naturel.

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- pierre naturelle ou pierre de parement,
- maçonnerie enduite, obligatoirement à la chaux à proximité de patrimoine repéré et protégé,
- aspect bois,
- lisses et bardage bois ajourés (au moins 30% de transparence),
- grillage et maille soudée sans occultation et seulement en support de végétation.

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 1,80 mètres (hors végétation).

Les murs ne peuvent excéder 1,80m de hauteur s'ils sont réalisés en pierre, 1m s'ils sont réalisés en maçonnerie, et les murs bahuts réalisés en pierre ne peuvent excéder 1,50m.

Nota : La hauteur de la clôture est mesurée depuis l'espace public, et s'entend soutènement inclus. Des dérogations pourront être accordées en cas de déclivité importante du terrain naturel.

Les murs non enduits mais destinés à l'être, le PVC, les palplanches, les brises vues textiles et bâches plastiques, les brandes, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement, les clôtures en métal autres que grillages et grilles soudées ne sont pas autorisés.

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- pierre naturelle ou pierre de parement,
- maçonnerie enduite, obligatoirement à la chaux à proximité de patrimoine repéré et protégé,
- aspect bois,
- lisses et bardage bois ajourés (au moins 30% de transparence),
- les ganivelles en support de végétation
- brande sur une hauteur limitée à 1,00m et une épaisseur supérieure à 30 cm
- grillage et maille soudée sans occultation et seulement en support de végétation.

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).

Toitures

Pour les constructions sur fondations

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles (toit à deux pans entre 40 et 45° sur pignons verticaux), soit des toitures terrasses ou monopentes, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'aspect « ardoise naturelle » sera ainsi le plus souvent à privilégier.

Dans le cas de toitures terrasses ou monopentes, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

Pour l'habitat léger constituant la résidence principale de son occupant

Les constructions présenteront soit des toitures à double pente dont la pente n'excèdera pas 40°, soit des toitures terrasses ou monopentes, soit une combinaison des deux.

Les toitures présenteront l'aspect dominant d'un bardage zinc ou similaire ou bois pour les toits double pente, et bois ou végétalisé pour les toits terrasse ou monopente. D'autres aspects ou matériaux pourront être utilisés en proportion minoritaire (ex : polycarbonate). Les toitures devront présenter des teintes naturelles. En ce sens, les couleurs vives sont proscrites.

Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les annexes d'aspect tôle sont interdites quelle que soit leur surface.

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

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

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

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 20 % en zone Uba, 30% en zone Ubb et 40% en zone Ubc.

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 » page 29.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX**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 » page 33.

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 » page 34.

Ue

Définition (extrait du rapport de présentation)

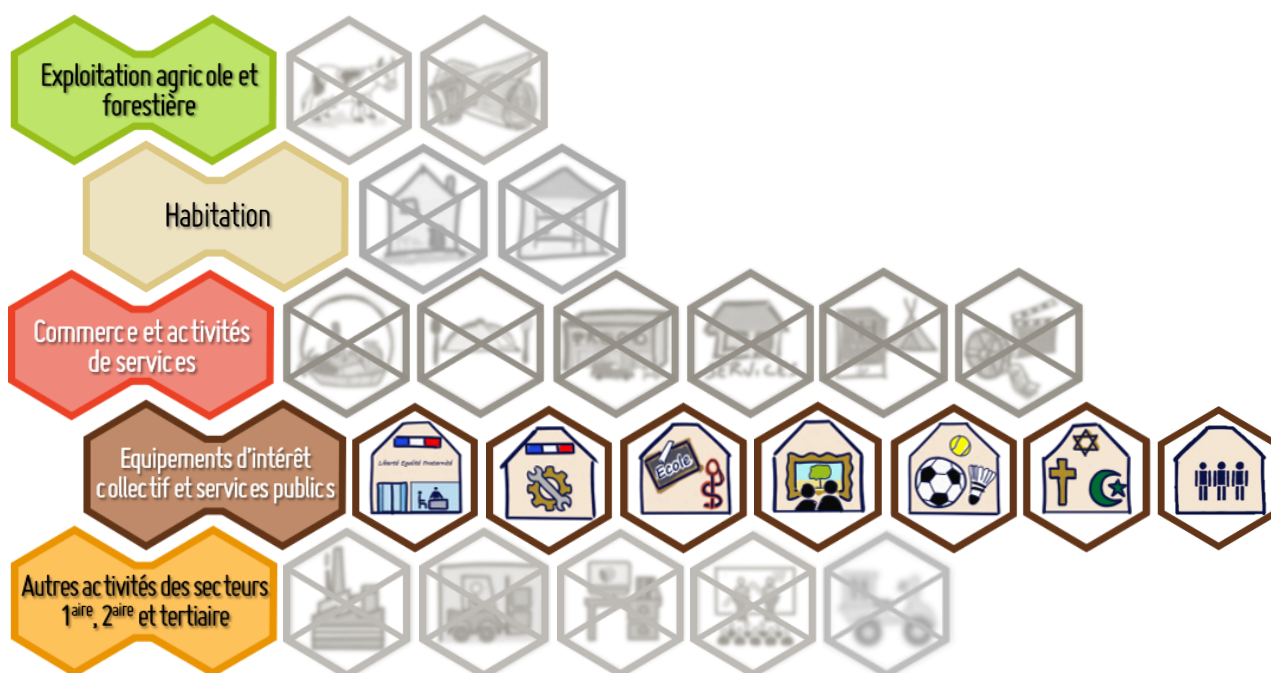
Le secteur Ue correspond aux espaces urbanisés accueillant principalement les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

Ce secteur a vocation à permettre leur construction et extension.

Ce secteur a vocation à permettre les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, et à la marge d'accueil d'activités commerciales.



Destinations et sous-destinations de la zone :



Dispositions applicables au secteur Ue

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de services
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation industrielle dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères 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 ;

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- 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.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles ;
- Aux risques de submersions marines, en raison desquels les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Article R111-2 du code de l'urbanisme)
- Aux marges de recul le long des routes départementales et nationales ;
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés, et orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter en limite ou avec un recul minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation est libre.

Lorsqu'il s'agit d'une limite avec une habitation voisine, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut.

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

Sans objet.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60%.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et service public ne peut excéder 11m au point le plus haut pour les constructions.

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

Sans objet.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m, sauf nécessité technique impérative ou dispositif de type pare-ballons.

Les parpaings apparents, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes ne sont pas autorisés.

Le rehaussement de murs de moellon avec des parpaings est interdit.

Annexes

Sans objet.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

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

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 10 %.

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 » page 29.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX**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 » page 33.

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 » page 34.

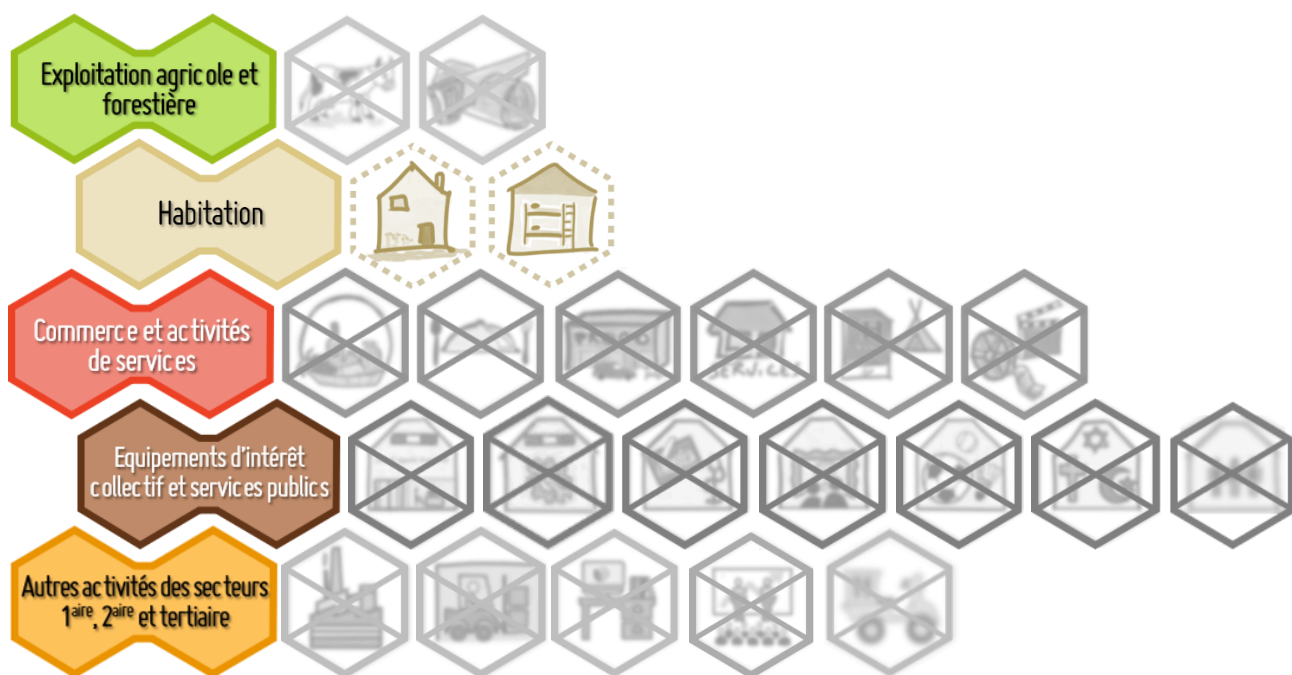
Unc

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Unc** correspond au noyau bâti situé route de Saint-Colombier, qui s'apparente à un compartiment urbanisé bien que ne constituant ni une agglomération, ni un village, ni un Secteur Déjà Urbanisé au sens de la loi Elan, et n'autorise que les extensions limitées et annexes accolées des constructions existantes, sans création de logements nouveaux.



Destinations et sous-destinations de la zone :



Dispositions applicables au secteur Unc

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Logement et hébergement, à l'exception des cas prévus ci-après ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères 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.

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sans création de logement nouveau, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine est autorisée dans les conditions définies à l'article 4 ;
- Le changement de destination 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 » ;
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- 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.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux risques de submersions marines, en raison desquels les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Article R111-2 du code de l'urbanisme)
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Extension des constructions existantes à usage d'habitation

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, il est autorisé, dans le respect des dispositions de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime :

- une extension de 50 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du nouveau PLU, utilisable en une ou plusieurs fois, dans la limite de 50m² d'emprise au sol ;

Hauteur des constructions

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au sommet de façade, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter

Annexes des constructions à usage d'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, il est autorisé, dans le respect des dispositions définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime :

- la construction d'une annexe sous conditions cumulatives :
 - o qu'elle soit accolée à la construction principale
 - o que son emprise au sol n'excède pas 25m²
 - o que sa hauteur n'excède pas 3m50 au point le plus haut
- la construction d'une piscine dans les mêmes conditions que pré-citées pour l'annexe.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement vis-à-vis des voies et emprises publiques, ainsi que vis-à-vis des limites parcellaires, en fonction de leur nature et de leurs exigences techniques.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

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

Sans objet.

Clôtures

- Les projets devront présenter sur tout ou partie de leur linéaire un caractère perméable afin de permettre la préservation et le passage de la petite faune.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures non végétales et végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre et talus arborés doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.
- La hauteur des portails, portillons, pilastres et poteaux ne pourront excéder la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.
- En outre, il doit y avoir une cohérence entre la clôture sur rue et la clôture en limites séparatives.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Les clôtures situées en interface avec l'espace agronaturel, tant en limites de voies et emprises publiques qu'en limites séparatives prendront la forme :

- d'une haie bocagère,
- ou d'un grillage souple doublé de végétation (haie ou plantes grimpantes),
- ou de barrières en bois de type clôture à chevaux.

Sur voie ou emprise publique :

La hauteur maximale sera de 1,50 mètre (hors végétation).

Les murs non enduits mais destinés à l'être, le PVC, les palplanches, les brises vues textiles et bâches plastiques, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement, les clôtures en métal autres que grillages et grilles soudées ne sont pas autorisés.

Les murs et murs bahuts ne peuvent excéder 1,50m de hauteur s'ils sont réalisés en pierre, 1m s'ils sont réalisés en maçonnerie.

Nota : La hauteur de la clôture est mesurée depuis l'espace public, et s'entend soutènement inclus. Des dérogations pourront être accordées en cas de déclivité importante du terrain naturel.

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- pierre naturelle ou pierre de parement,
- maçonnerie enduite, obligatoirement à la chaux à proximité de patrimoine repéré et protégé,
- aspect bois,
- lisses et bardage bois ajourés (au moins 30% de transparence),
- grillage et maille soudée sans occultation et seulement en support de végétation.

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 1,80 mètres (hors végétation).

Les murs ne peuvent excéder 1,80m de hauteur s'ils sont réalisés en pierre, 1m s'ils sont réalisés en maçonnerie, et les murs bahuts réalisés en pierre ne peuvent excéder 1,50m.

Nota : La hauteur de la clôture est mesurée depuis l'espace public, et s'entend soutènement inclus. Des dérogations pourront être accordées en cas de déclivité importante du terrain naturel.

Les murs non enduits mais destinés à l'être, le PVC, les palplanches, les brises vues textiles et bâches plastiques, les brandes, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement, les clôtures en métal autres que grillages et grilles soudées ne sont pas autorisés.

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- pierre naturelle ou pierre de parement,
- maçonnerie enduite, obligatoirement à la chaux à proximité de patrimoine repéré et protégé,
- aspect bois,
- lisses et bardage bois ajourés (au moins 30% de transparence),
- les ganivelles en support de végétation
- brande sur une hauteur limitée à 1,00m et une épaisseur supérieure à 30 cm
- grillage et maille soudée sans occultation et seulement en support de végétation.

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).

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

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

Coefficient de pleine terre

Sans objet.

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 ».

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 » page 29.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX**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 » page 33.

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 » page 34.

Dispositions applicables à la zone À Urbaniser

La zone à urbaniser correspond au développement de l'urbanisation en extension du bourg.

Ce secteur concerne des projets à venir sur un espace défini, à vocation dominante d'habitat.

1AU

Définition (extrait du rapport de présentation)

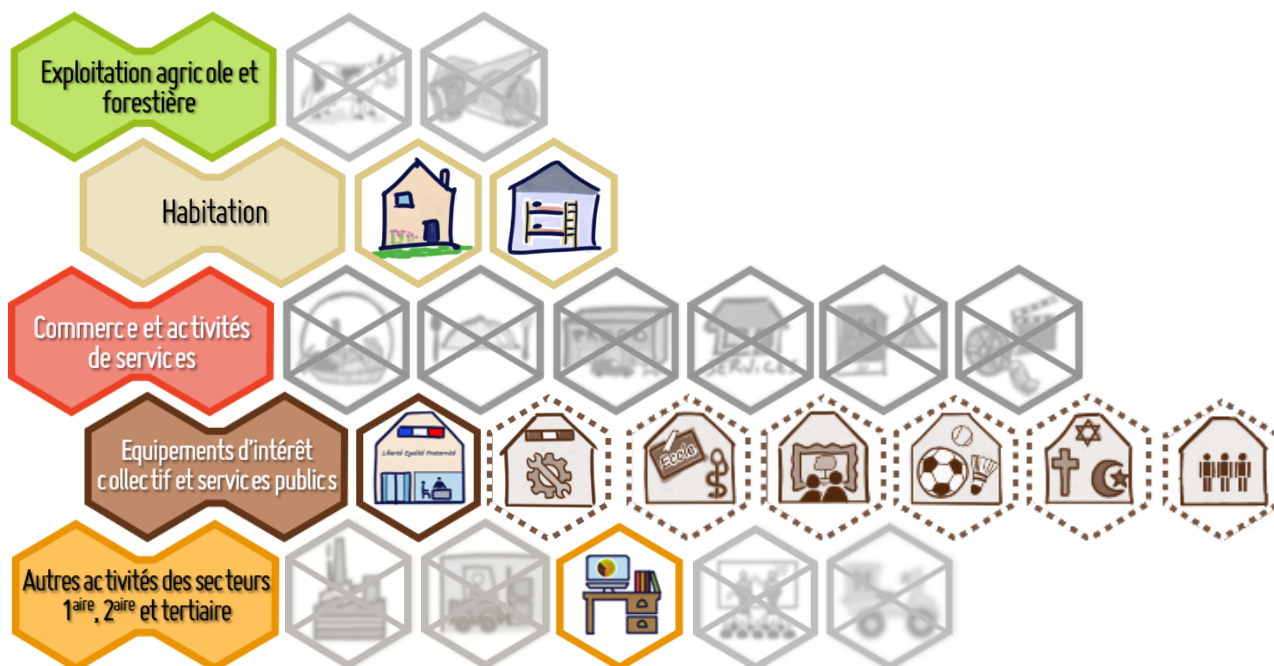
Le secteur 1AU correspond au secteur de développement de l'urbanisation à court ou moyen terme en extension Est du bourg. C'est un secteur à vocation principale d'habitat et pour l'installation d'activités et d'équipements compatibles avec l'habitat.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Organiser l'urbanisation d'un nouveau secteur de développement à vocation principale d'habitat et d'équipements.



Destinations et sous-destinations de la zone :



Dispositions applicables au secteur 1AU

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce et activités de service ;
- Industrie, Entrepôt, Centre de congrès et d'Exposition

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres.

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des habitations : les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, et le bureau

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- 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.

Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation :

L'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) ;

En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, etc.), ainsi que l'extension et les annexes liées aux constructions existantes, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'aménagement futur de la zone ;

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles ;
- Aux risques de submersions marines, en raison desquels les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Article R111-2 du code de l'urbanisme)
- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux emplacements réservés, et orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;

- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 24.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1m, et respecter les principes éventuellement définis dans les OAP thématiques et sectorielles.

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.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions d'équipements collectifs et services publics doivent être implantés en recul d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut avec un minimum de 3m.

Les constructions relevant des autres destinations et sous-destinations autorisées dans la zone devront être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1m⁹⁰.

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

Sans objet.

Des implantations pourront être imposées dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'annexes, en fonction de l'usage (piscine, garage, carport, abri de jardin, ...) ;
- Lorsque le bâtiment relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 70%.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 30 %.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 15m au point le plus haut.

La hauteur maximale des autres constructions nouvelles ne peut excéder 10 m au sommet de façade et 14m⁵⁰ au point le plus haut.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3m⁵⁰ 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.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales et végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre et talus arborés doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

La hauteur des portails, portillons, pilastres et poteaux ne pourront excéder la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.

En outre, il doit y avoir une cohérence entre la clôture sur rue et la clôture en limites séparatives.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Sur voie ou emprise publique :

La hauteur maximale sera de 1,50 mètre (hors végétation).

Les murs non enduits mais destinés à l'être, le PVC, les palplanches, les brises vues textiles et bâches plastiques, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement, les clôtures en métal autres que grillages et grilles soudées ne sont pas autorisés.

Les murs et murs bahuts ne peuvent excéder 1,50m de hauteur s'ils sont réalisés en pierre, 1m s'ils sont réalisés en maçonnerie.

Nota : La hauteur de la clôture est mesurée depuis l'espace public, et s'entend soutènement inclus. Des dérogations pourront être accordées en cas de déclivité importante du terrain naturel.

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- pierre naturelle ou pierre de parement,
- maçonnerie enduite, obligatoirement à la chaux à proximité de patrimoine repéré et protégé,
- aspect bois,
- lisses et bardage bois ajourés (au moins 30% de transparence),
- grillage et maille soudée sans occultation et seulement en support de végétation.

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 1,80 mètres (hors végétation).

Les murs ne peuvent excéder 1,80m de hauteur s'ils sont réalisés en pierre, 1m s'ils sont réalisés en maçonnerie, et les murs bahuts réalisés en pierre ne peuvent excéder 1,50m.

Nota : La hauteur de la clôture est mesurée depuis l'espace public, et s'entend soutènement inclus. Des dérogations pourront être accordées en cas de déclivité importante du terrain naturel.

Les murs non enduits mais destinés à l'être, le PVC, les palplanches, les brises vues textiles et bâches plastiques, les brandes, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement, les clôtures en métal autres que grillages et grilles soudées ne sont pas autorisés.

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- pierre naturelle ou pierre de parement,
- maçonnerie enduite, obligatoirement à la chaux à proximité de patrimoine repéré et protégé,
- aspect bois,
- lisses et bardage bois ajourés (au moins 30% de transparence),
- les ganivelles en support de végétation

- brande sur une hauteur limitée à 1,00m et une épaisseur supérieure à 30 cm
- grillage et maille soudée sans occultation et seulement en support de végétation.

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).

Toitures

Dans le cas de toitures terrasses ou monopente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les annexes en tôles sont interdites quelle que soit leur surface.

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

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

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

Cf. article 1AU4

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 » page 29.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

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 » page 33.

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 » page 34.

Dispositions applicables à la zone agricole

La zone A, ou zone Agricole, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Aa, délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines ;
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles où toute construction et installation est interdite ;
- Ac délimitant les parties du territoire affectées aux activités aquacoles sur le domaine terrestre de la commune ;
- Ao délimitant les parties du territoire affectées aux activités aquacoles sur le domaine public maritime.

Aa

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Aa** est une zone 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 exploitations agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale). Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées.

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 :



Dispositions applicables au secteur Aa

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Logement et hébergement, à l'exception des cas prévus ci-après ;
- Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ou yourtes ne respectant pas le présent règlement (emprise au sol, hauteur, aspect, implantation, ...) ;
- 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 photovoltaïques au sol (de type champ photovoltaïque) réalisées sur des emprises présentant un intérêt agronomique

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

Dans les communes littorales, les nouvelles constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières peuvent être autorisées sous les conditions suivantes, conformément aux dispositions législatives en vigueur :

- être en dehors des espaces proches du rivage
 - avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites - CDNPS et avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et des forêts – CDPENAF
- Sous réserve d'être nécessaires aux activités agricoles :
 - Les bâtiments des exploitations agricoles
 - L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement associé à l'exploitation ;
 - et que l'implantation de la construction se fasse prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation. En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des

bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).

- Un local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²).
 - Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques ;
 - Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sans création de logement nouveau, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine est autorisée dans les conditions définies à l'article 4 ;
 - La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment ;
 - Restauration, hébergement hôtelier et touristique sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'un changement de destination de bâtiment patrimonial étoilé.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- 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 ;
- Les retenues d'eau conformes à la réglementation « Loi sur l'eau ».

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment :

- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux risques de submersions marines, en raison desquels les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Article R111-2 du code de l'urbanisme)
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Constructions agricoles**

Les nouvelles constructions agricoles sont autorisées. Les constructions s'implanteront hors des marges de recul identifiées au règlement graphique et respecteront un recul minimal de 10 mètres vis-à-vis des parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole. Cette règle ne s'applique pas pour des constructions de moins de 5m de haut n'engendrant pas de nuisances particulières.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

Extension des constructions existantes à usage d'habitation*Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, il est autorisé, dans le respect des dispositions définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime :

- une extension de 50 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du nouveau PLU, utilisable en une ou plusieurs fois, dans la limite de 50m² d'emprise au sol ;

Hauteur des constructions

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au sommet de façade, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouter.

La hauteur des logements de fonction des exploitants agricoles ne pourra excéder 4m50 au sommet de la façade et 8m50 au point le plus haut.

Annexes des constructions à usage d'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, il est autorisé, dans le respect des dispositions définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime :

- la construction d'une annexe sous conditions cumulatives :
 - o qu'elle soit accolée à la construction principale
 - o que son emprise au sol n'excède pas 25m²
 - o que sa hauteur n'excède pas 3m50 au point le plus haut
- la construction d'une piscine dans les mêmes conditions que pré-citées pour l'annexe.

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 bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Clôtures pour les habitations

- Les projets devront présenter sur tout ou partie de leur linéaire un caractère perméable afin de permettre la préservation et le passage de la petite faune.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures non végétales et végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre et talus arborés doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.
- La hauteur des portails, portillons, pilastres et poteaux ne pourront excéder la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.
- En outre, il doit y avoir une cohérence entre la clôture sur rue et la clôture en limites séparatives.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Les clôtures situées en interface avec l'espace agronaturel, tant en limites de voies et emprises publiques qu'en limites séparatives prendront la forme :

- d'une haie bocagère,
- ou d'un grillage souple doublé de végétation (haie ou plantes grimpantes),
- ou de barrières en bois de type clôture à chevaux.

Sur voie ou emprise publique :

La hauteur maximale sera de 1,50 mètre (hors végétation).

Les murs non enduits mais destinés à l'être, le PVC, les palplanches, les brises vues textiles et bâches plastiques, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement, les clôtures en métal autres que grillages et grilles soudées ne sont pas autorisés.

Les murs et murs bahuts ne peuvent excéder 1,50m de hauteur s'ils sont réalisés en pierre, 1m s'ils sont réalisés en maçonnerie.

Nota : La hauteur de la clôture est mesurée depuis l'espace public, et s'entend soutènement inclus. Des dérogations pourront être accordées en cas de déclivité importante du terrain naturel.

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- pierre naturelle ou pierre de parement,
- maçonnerie enduite, obligatoirement à la chaux à proximité de patrimoine repéré et protégé,
- aspect bois,
- lisses et bardage bois ajourés (au moins 30% de transparence),

- grillage et maille soudée sans occultation et seulement en support de végétation.

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 1,80 mètres (hors végétation).

Les murs ne peuvent excéder 1,80m de hauteur s'ils sont réalisés en pierre, 1m s'ils sont réalisés en maçonnerie, et les murs bahuts réalisés en pierre ne peuvent excéder 1,50m.

Nota : La hauteur de la clôture est mesurée depuis l'espace public, et s'entend soutènement inclus. Des dérogations pourront être accordées en cas de déclivité importante du terrain naturel.

Les murs non enduits mais destinés à l'être, le PVC, les palplanches, les brises vues textiles et bâches plastiques, les brandes, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement, les clôtures en métal autres que grillages et grilles soudées ne sont pas autorisés.

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- pierre naturelle ou pierre de parement,
- maçonnerie enduite, obligatoirement à la chaux à proximité de patrimoine repéré et protégé,
- aspect bois,
- lisses et bardage bois ajourés (au moins 30% de transparence),
- les ganivelles en support de végétation
- brande sur une hauteur limitée à 1,00m et une épaisseur supérieure à 30 cm
- grillage et maille soudée sans occultation et seulement en support de végétation.

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).

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

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

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

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 » page 29.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX**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 » page 33.

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 » page 34.

Ab

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Ab** est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation de permettre l'exploitation agricole sans création de nouveaux bâtiments. Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles dans le respect de la loi Littoral ;
- Anticiper d'éventuelle extensions futures de l'urbanisation.



Destinations et sous-destinations de la zone :



Dispositions applicables au secteur Ab

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Logement et hébergement, à l'exception des cas prévus ci-après ;
- Commerce et activités de services ;
- Equipements d'intérêt collectif et service publics ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères 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 ;
- Le changement de destination des constructions ;
- Les installations photovoltaïques au sol (de type champ photovoltaïque) réalisées sur des emprises présentant un intérêt agronomique.

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- L'exploitation agricole et forestière sous réserve de ne pas construire de nouvelles constructions ;
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sans création de logement nouveau, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine est autorisée dans les conditions définies à l'article 4 ;
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment ;

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- 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 ;
- Les retenues d'eau conformes à la réglementation « Loi sur l'eau ».

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux risques de submersions marines, en raison desquels les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Article R111-2 du code de l'urbanisme)
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Extension des constructions existantes à usage d'habitation

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, il est autorisé, dans le respect des dispositions de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime :

- une extension de 50 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du nouveau PLU, utilisable en une ou plusieurs fois, dans la limite de 50m² d'emprise au sol ;

Hauteur des constructions

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

Annexes des constructions à usage d'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, il est autorisé, dans le respect des dispositions définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime :

- la construction d'une annexe sous conditions cumulatives :
 - o qu'elle soit accolée à la construction principale
 - o que son emprise au sol n'excède pas 25m²
 - o que sa hauteur n'excède pas 3m50 au point le plus haut
- la construction d'une piscine dans les mêmes conditions que pré-citées pour l'annexe.

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.

Clôtures pour les habitations

- Les projets devront présenter sur tout ou partie de leur linéaire un caractère perméable afin de permettre la préservation et le passage de la petite faune.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures non végétales et végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre et talus arborés doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.
- La hauteur des portails, portillons, pilastres et poteaux ne pourront excéder la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.
- En outre, il doit y avoir une cohérence entre la clôture sur rue et la clôture en limites séparatives.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Les clôtures situées en interface avec l'espace agronaturel, tant en limites de voies et emprises publiques qu'en limites séparatives prendront la forme :

- d'une haie bocagère,
- ou d'un grillage souple doublé de végétation (haie ou plantes grimpantes),
- ou de barrières en bois de type clôture à chevaux.

Sur voie ou emprise publique :

La hauteur maximale sera de 1,50 mètre (hors végétation).

Les murs non enduits mais destinés à l'être, le PVC, les palplanches, les brises vues textiles et bâches plastiques, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement, les clôtures en métal autres que grillages et grilles soudées ne sont pas autorisés.

Les murs et murs bahuts ne peuvent excéder 1,50m de hauteur s'ils sont réalisés en pierre, 1m s'ils sont réalisés en maçonnerie.

Nota : La hauteur de la clôture est mesurée depuis l'espace public, et s'entend soutènement inclus. Des dérogations pourront être accordées en cas de déclivité importante du terrain naturel.

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- pierre naturelle ou pierre de parement,
- maçonnerie enduite, obligatoirement à la chaux à proximité de patrimoine repéré et protégé,
- aspect bois,
- lisses et bardage bois ajourés (au moins 30% de transparence),
- grillage et maille soudée sans occultation et seulement en support de végétation.

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 1,80 mètres (hors végétation).

Les murs ne peuvent excéder 1,80m de hauteur s'ils sont réalisés en pierre, 1m s'ils sont réalisés en maçonnerie, et les murs bahuts réalisés en pierre ne peuvent excéder 1,50m.

Nota : La hauteur de la clôture est mesurée depuis l'espace public, et s'entend soutènement inclus. Des dérogations pourront être accordées en cas de déclivité importante du terrain naturel.

Les murs non enduits mais destinés à l'être, le PVC, les palplanches, les brises vues textiles et bâches plastiques, les brandes, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement, les clôtures en métal autres que grillages et grilles soudées ne sont pas autorisés.

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- pierre naturelle ou pierre de parement,
- maçonnerie enduite, obligatoirement à la chaux à proximité de patrimoine repéré et protégé,
- aspect bois,
- lisses et bardage bois ajourés (au moins 30% de transparence),
- les ganivelles en support de végétation
- brande sur une hauteur limitée à 1,00m et une épaisseur supérieure à 30 cm
- grillage et maille soudée sans occultation et seulement en support de végétation.

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).

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

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

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 ».

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 » page 29.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX**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 » page 33.

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 » page 34.

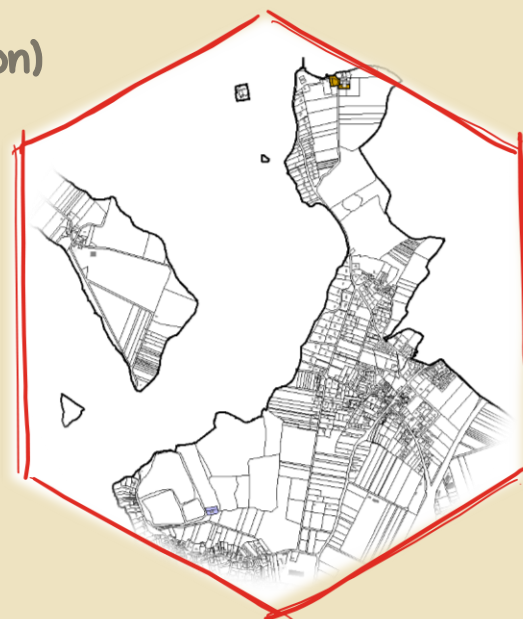
Ac/Ao

Définition (extrait du rapport de présentation)

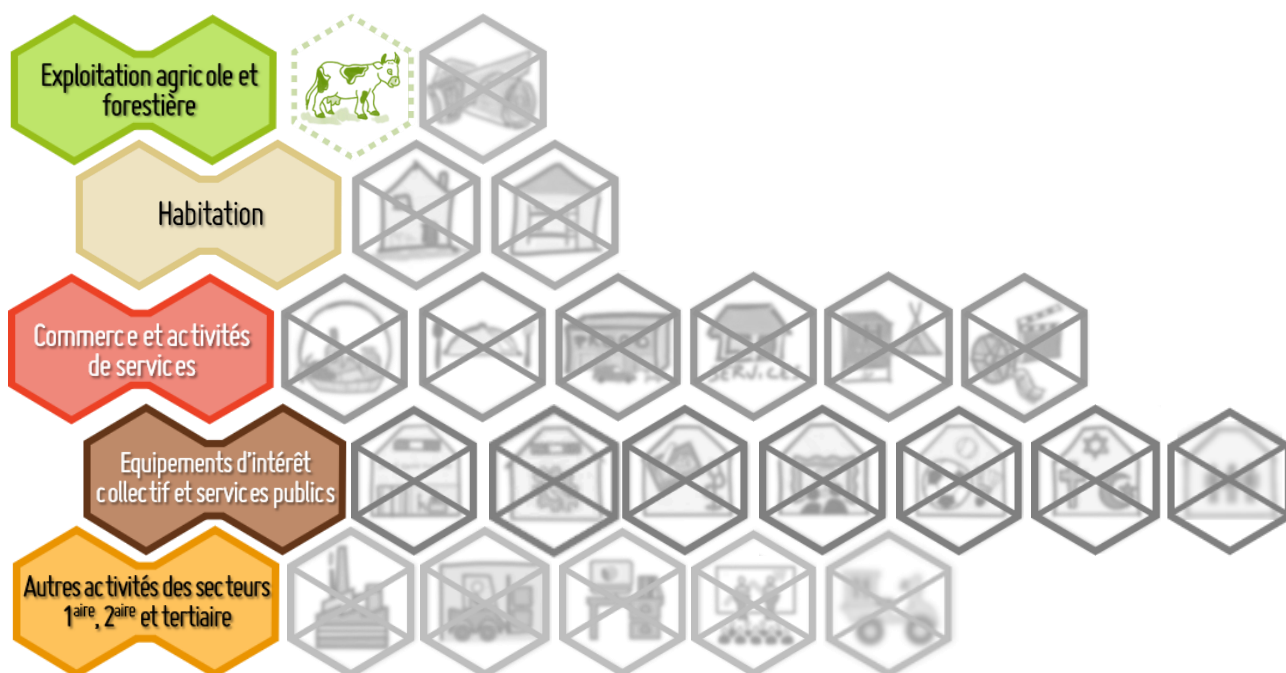
Les **secteurs Ac et Ao** correspondent à des parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles. On distingue le secteur **Ac** situé sur le domaine terrestre de la commune du secteur **Ao** situé sur le domaine public maritime.

Ce secteur a vocation à :

- Permettre le maintien et le renforcement des activités économiques existantes ;
- Permettre l'installation d'activités nouvelles du secteur aquacole ;
- Garantir la préservation de la qualité des sites et des milieux environnants.



Destinations et sous-destinations de la zone :



Dispositions applicables aux secteurs Ac et Ao

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation forestière ;
- Logement et hébergement ;
- Commerce et activités de service, ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Industrie, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères 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 classées pour la protection de l'environnement.

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Exploitation agricole, à condition qu'il s'agisse :
 - En zone Ac : de terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement nécessaires aux activités de la zone, d'installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
 - des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage, stockage, mise en marché, bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune...
 - des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la Surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.
 - une loge de gardien intégrée dans les bâtiments de chantier et d'une surface de plancher maximum de 35m² dès lors que ce local est strictement indispensable à l'exploitation conchylicole et que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction.
 - En zone Ao :
 - de cales, quais de chargement et de déchargement avec terre-pleins attenants, de bassins submersibles, et insubmersibles si l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre est démontrée.
 - Sous réserve que soit démontrée l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre, d'installations et constructions afférentes aux activités aquacoles qui pourront comprendre :
 - des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage, stockage, mise en marché, bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune...

- des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la Surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.
- En zones Ac et Ao : des extensions limitées des bassins insubmersibles et bâtiments d'exploitation existants, dans la limite de 30% de leur emprise au sol.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- 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.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles ;
- Aux risques de submersions marines, en raison desquels les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Article R111-2 du code de l'urbanisme)
- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur des constructions

La hauteur maximale au point le plus haut est fixée à 6m00. Toutefois, les bâtiments pourront atteindre la hauteur des bâtiments d'activités joutés ou étendus.

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 50%.

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 ;

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

Le volume des constructions doit rester simple.

Toitures

Les toits plats, terrasses ou monopentes seront privilégiés. Ils pourront être végétalisés.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures préexistantes de qualité particulière telles que les talus, les murs talus empierrés, les murs de pierres, les haies vives bocagères doivent être conservées et entretenues. A défaut seuls les grillages métalliques sur poteaux simples sont autorisés.

Les projets devront présenter sur tout ou partie de leur linéaire un caractère perméable afin de permettre la préservation et le passage de la petite faune, sauf nécessité technique impérative.

Les bâches plastiques ou en polyéthylène, utilisées en couvre-sol au droit des dispositifs de clôture, sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

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, ...), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

Coefficient de pleine terre

Sans objet.

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 ».

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 » page 29.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX**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 » page 33.

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 » page 34.



Dispositions applicables à la zone naturelle

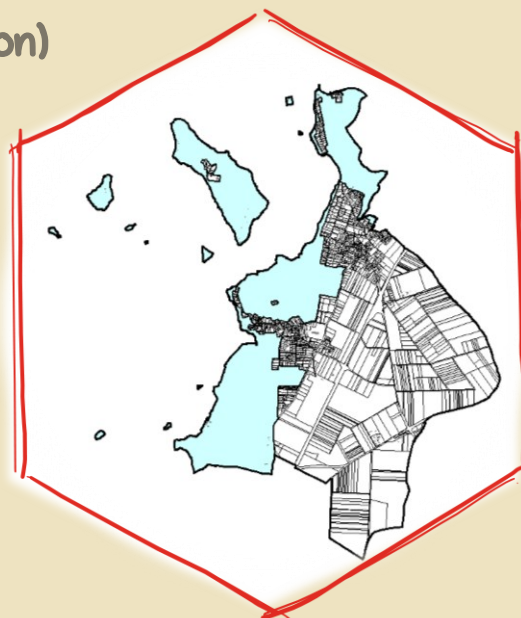
La zone N comprend les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone comprend 4 secteurs : Nds, Na, Nt (STECAL), Ne.

Nds

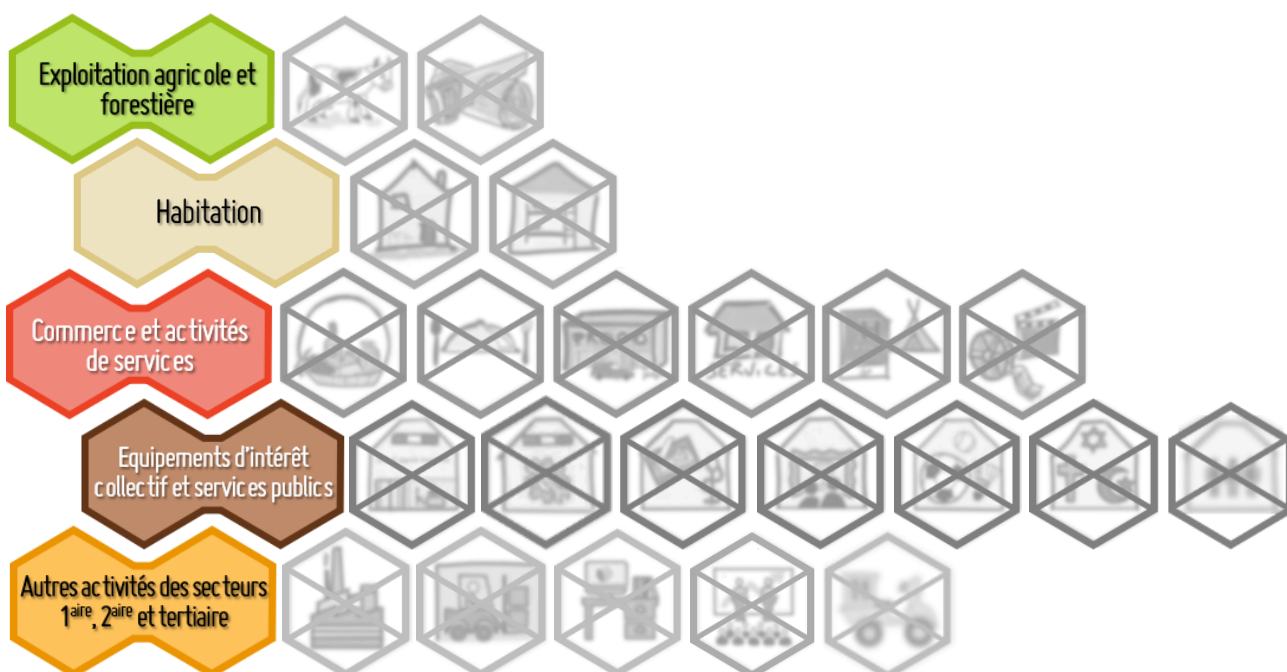
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Nds** correspond aux espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (articles L121-23 à L121-26 et R 121-4 du code de l'urbanisme). Il intègre plusieurs sites mégalithiques protégés.

Ce secteur a vocation à être strictement préservé.



Destinations et sous-destinations de la zone :



Dispositions applicables au secteur Nds

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de services ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus sous conditions au présent paragraphe,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
 - o comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - o création de plans d'eau,
 - o destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
 - o remblaiement ou comblement de zones humides,

sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N2, ainsi que :

- la construction d'éoliennes, de champs photovoltaïques ;
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus ci-après et énumérés parmi les activités usages et affectations du sol autorisées sous conditions.
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- le camping et le caravanage quelle qu'en soit la durée et sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

/

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
 - o à la sécurité maritime et aérienne,
 - o à la défense nationale,
 - o à la sécurité civile,
 - o au fonctionnement des aéroports,
 - o au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- En application du code de l'urbanisme, seuls peuvent être implantés dans les conditions prévues à l'article L121-24 du code de l'urbanisme 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, et pour les 4 premières puces ci-après que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les 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 ;
 - 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 (après enquête publique quelle que soit leur superficie).
 - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
 - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ainsi que dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés,
 - les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés
 - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.
 - Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.
- En application du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique :
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
 - Sur la partie maritime, les zones de mouillage (aménagement et entretien) soumises à leur réglementation spécifique.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux risques de submersions marines, en raison desquels les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Article R111-2 du code de l'urbanisme)
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés et aux orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sans objet

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.

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

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

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 ».

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 » page 29.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

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 » page 33.

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 » page 34.

Na

Définition (extrait du rapport de présentation)

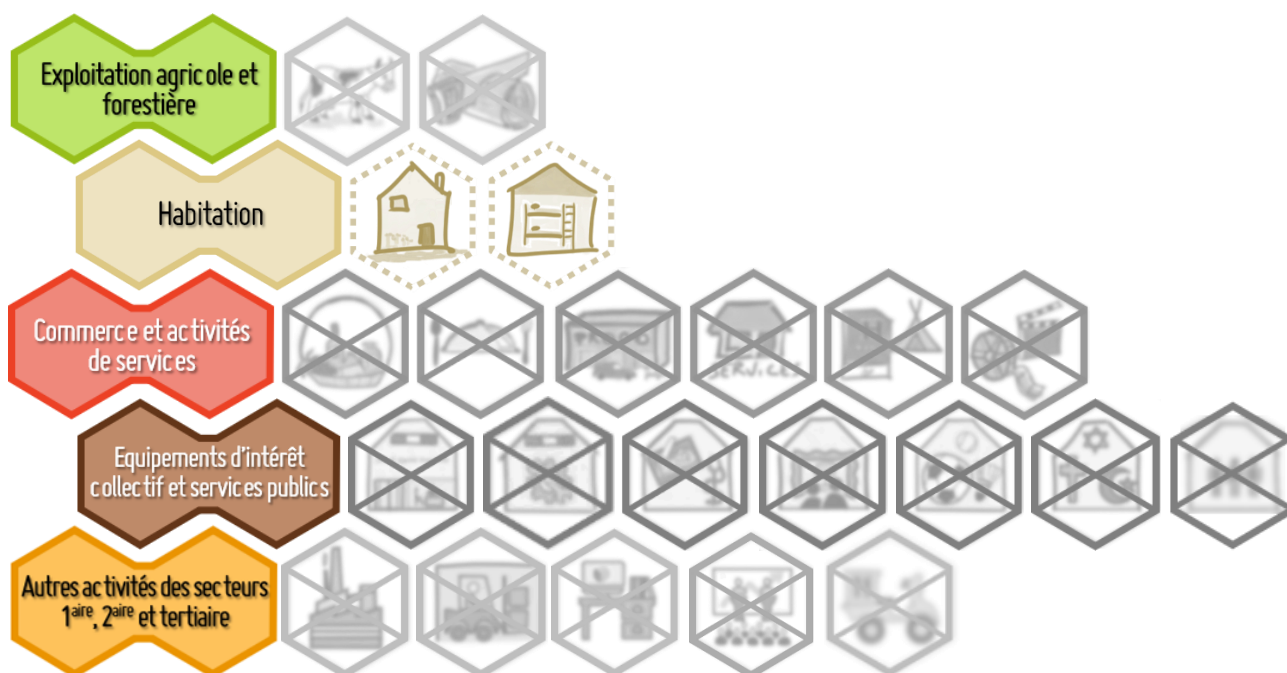
Le **secteur Na** correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Cette zone a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Il s'agit de limiter fortement la constructibilité mais il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes.

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 :



Dispositions applicables au secteur Na

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Logement et hébergement, à l'exception des cas prévus ci-après ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères 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.

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- **Tout projet qui par sa dimension est de nature à remettre en cause le caractère de coupure d'urbanisation identifiée au SCOT pourra être refusé.**
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sans création de logement nouveau, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine est autorisée dans les conditions définies à l'article 4 ;
- Le changement de destination 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 » ;
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- 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.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux risques de submersions marines, en raison desquels les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Article R111-2 du code de l'urbanisme)
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Extension des constructions existantes à usage d'habitation

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, il est autorisé, dans le respect des dispositions de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime :

- une extension de 50 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du nouveau PLU, utilisable en une ou plusieurs fois, dans la limite de 50m² d'emprise au sol ;

Hauteur des constructions

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au sommet de façade, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter

Annexes des constructions à usage d'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, il est autorisé, dans le respect des dispositions définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime :

- la construction d'une annexe sous conditions cumulatives :
 - o qu'elle soit accolée à la construction principale
 - o que son emprise au sol n'excède pas 25m²
 - o que sa hauteur n'excède pas 3m50 au point le plus haut
- la construction d'une piscine dans les mêmes conditions que pré-citées pour l'annexe.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement vis-à-vis des voies et emprises publiques, ainsi que vis-à-vis des limites parcellaires, en fonction de leur nature et de leurs exigences techniques.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

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

Sans objet.

Clôtures**Clôtures pour les habitations**

- Les projets devront présenter sur tout ou partie de leur linéaire un caractère perméable afin de permettre la préservation et le passage de la petite faune.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures non végétales et végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre et talus arborés doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.
- La hauteur des portails, portillons, pilastres et poteaux ne pourront excéder la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.
- En outre, il doit y avoir une cohérence entre la clôture sur rue et la clôture en limites séparatives.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Les clôtures situées en interface avec l'espace agronaturel, tant en limites de voies et emprises publiques qu'en limites séparatives prendront la forme :

- d'une haie bocagère,
- ou d'un grillage souple doublé de végétation (haie ou plantes grimpantes),
- ou de barrières en bois de type clôture à chevaux.

Sur voie ou emprise publique :

La hauteur maximale sera de 1,50 mètre (hors végétation).

Les murs non enduits mais destinés à l'être, le PVC, les palplanches, les brises vues textiles et bâches plastiques, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement, les clôtures en métal autres que grillages et grilles soudées ne sont pas autorisés.

Les murs et murs bahuts ne peuvent excéder 1,50m de hauteur s'ils sont réalisés en pierre, 1m s'ils sont réalisés en maçonnerie.

Nota : La hauteur de la clôture est mesurée depuis l'espace public, et s'entend soutènement inclus. Des dérogations pourront être accordées en cas de déclivité importante du terrain naturel.

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- pierre naturelle ou pierre de parement,
- maçonnerie enduite, obligatoirement à la chaux à proximité de patrimoine repéré et protégé,
- aspect bois,
- lisses et bardage bois ajourés (au moins 30% de transparence),
- grillage et maille soudée sans occultation et seulement en support de végétation.

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 1,80 mètres (hors végétation).

Les murs ne peuvent excéder 1,80m de hauteur s'ils sont réalisés en pierre, 1m s'ils sont réalisés en maçonnerie, et les murs bahuts réalisés en pierre ne peuvent excéder 1,50m.

Nota : La hauteur de la clôture est mesurée depuis l'espace public, et s'entend soutènement inclus. Des dérogations pourront être accordées en cas de déclivité importante du terrain naturel.

Les murs non enduits mais destinés à l'être, le PVC, les palplanches, les brises vues textiles et bâches plastiques, les brandes, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement, les clôtures en métal autres que grillages et grilles soudées ne sont pas autorisés.

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- pierre naturelle ou pierre de parement,
- maçonnerie enduite, obligatoirement à la chaux à proximité de patrimoine repéré et protégé,
- aspect bois,
- lisses et bardage bois ajourés (au moins 30% de transparence),
- les ganivelles en support de végétation
- brande sur une hauteur limitée à 1,00m et une épaisseur supérieure à 30 cm
- grillage et maille soudée sans occultation et seulement en support de végétation.

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).

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

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

Coefficient de pleine terre

Sans objet.

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 ».

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 » page 29.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**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 » page 33.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

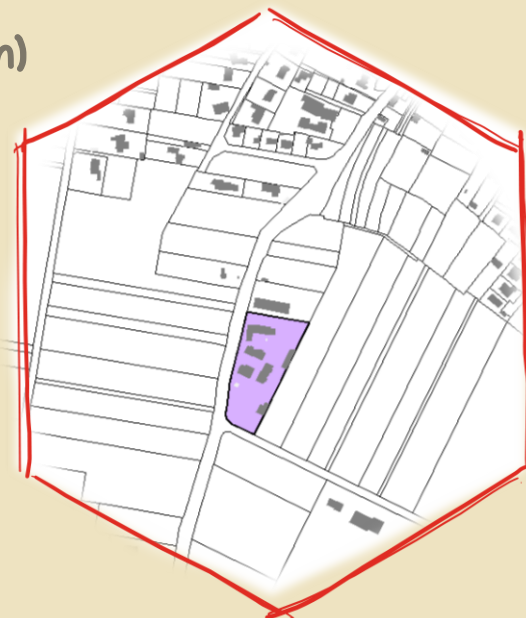
Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones » page 34.

Nt

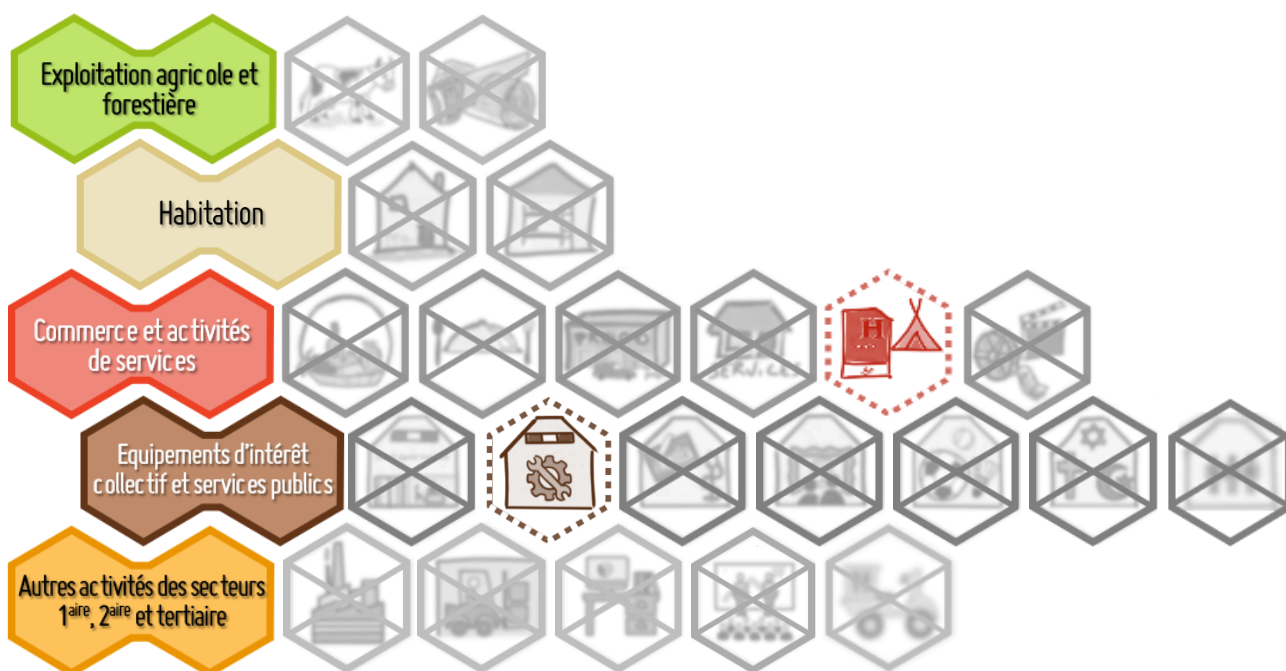
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Nt (STECAL) correspond à l'emprise d'un hôtel et d'un gîte et lieu d'accueil de stages, et est destiné à permettre l'extension des bâtiments de ces entreprises.

Ce secteur a vocation à développer des activités économiques, et favoriser leur intégration avec les autres activités et milieux sur le territoire.



Destinations et sous-destinations de la zone :



Dispositions applicables au secteur Nt

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation forestière et forestière ;
- Habitation ;
- Commerces et activités de services, à l'exception des hébergements hôteliers et touristiques ;
- 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, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts et stockages de toute nature.

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- L'hébergement hôtelier et touristique, à condition d'être réalisé en extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et dans les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies ci-après ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité préexistante et dans les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies ci-après.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- 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.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux risques de submersions marines, en raison desquels les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Article R111-2 du code de l'urbanisme)
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés et aux orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut.

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

Sans objet.

Des implantations pourront être imposées dans les cas suivants :

- En cas d'extension de constructions d'existantes
- 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.

Emprise au sol

L'extension des constructions d'hébergements hôteliers et touristiques est limitée à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes (applicable par construction, sans mutualisation possible) à la date d'approbation du PLU.

Les constructions des locaux techniques des administrations publiques et assimilées sont autorisées dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 20 %.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des extensions ne pourra excéder celle des bâtiments pré-existants. Les extensions pourront ainsi atteindre la hauteur des bâtiments pré-existants.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 9m.

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.

Clôtures pour les habitations

- Les projets devront présenter sur tout ou partie de leur linéaire un caractère perméable afin de permettre la préservation et le passage de la petite faune.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures non végétales et végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre et talus arborés doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.
- La hauteur des portails, portillons, pilastres et poteaux ne pourront excéder la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.
- En outre, il doit y avoir une cohérence entre la clôture sur rue et la clôture en limites séparatives.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Les clôtures situées en interface avec l'espace agronaturel, tant en limites de voies et emprises publiques qu'en limites séparatives prendront la forme :

- d'une haie bocagère,
- ou d'un grillage souple doublé de végétation (haie ou plantes grimpantes),
- ou de barrières en bois de type clôture à chevaux.

Sur voie ou emprise publique :

La hauteur maximale sera de 1,50 mètre (hors végétation).

Les murs non enduits mais destinés à l'être, le PVC, les palplanches, les brises vues textiles et bâches plastiques, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement, les clôtures en métal autres que grillages et grilles soudées ne sont pas autorisés.

Les murs et murs bahuts ne peuvent excéder 1,50m de hauteur s'ils sont réalisés en pierre, 1m s'ils sont réalisés en maçonnerie.

Nota : La hauteur de la clôture est mesurée depuis l'espace public, et s'entend soutènement inclus. Des dérogations pourront être accordées en cas de déclivité importante du terrain naturel.

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- pierre naturelle ou pierre de parement,
- maçonnerie enduite, obligatoirement à la chaux à proximité de patrimoine repéré et protégé,
- aspect bois,
- lisses et bardage bois ajourés (au moins 30% de transparence),
- grillage et maille soudée sans occultation et seulement en support de végétation.

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 1,80 mètres (hors végétation).

Les murs ne peuvent excéder 1,80m de hauteur s'ils sont réalisés en pierre, 1m s'ils sont réalisés en maçonnerie, et les murs bahuts réalisés en pierre ne peuvent excéder 1,50m.

Nota : La hauteur de la clôture est mesurée depuis l'espace public, et s'entend soutènement inclus. Des dérogations pourront être accordées en cas de déclivité importante du terrain naturel.

Les murs non enduits mais destinés à l'être, le PVC, les palplanches, les brises vues textiles et bâches plastiques, les brandes, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement, les clôtures en métal autres que grillages et grilles soudées ne sont pas autorisés.

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- pierre naturelle ou pierre de parement,
- maçonnerie enduite, obligatoirement à la chaux à proximité de patrimoine repéré et protégé,
- aspect bois,
- lisses et bardage bois ajourés (au moins 30% de transparence),

- les ganivelles en support de végétation
- brande sur une hauteur limitée à 1,00m et une épaisseur supérieure à 30 cm
- grillage et maille soudée sans occultation et seulement en support de végétation.

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).

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

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

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 ».

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 » page 29.

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

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 » page 33.

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 » page 34.

Ne

Définition (extrait du rapport de présentation)

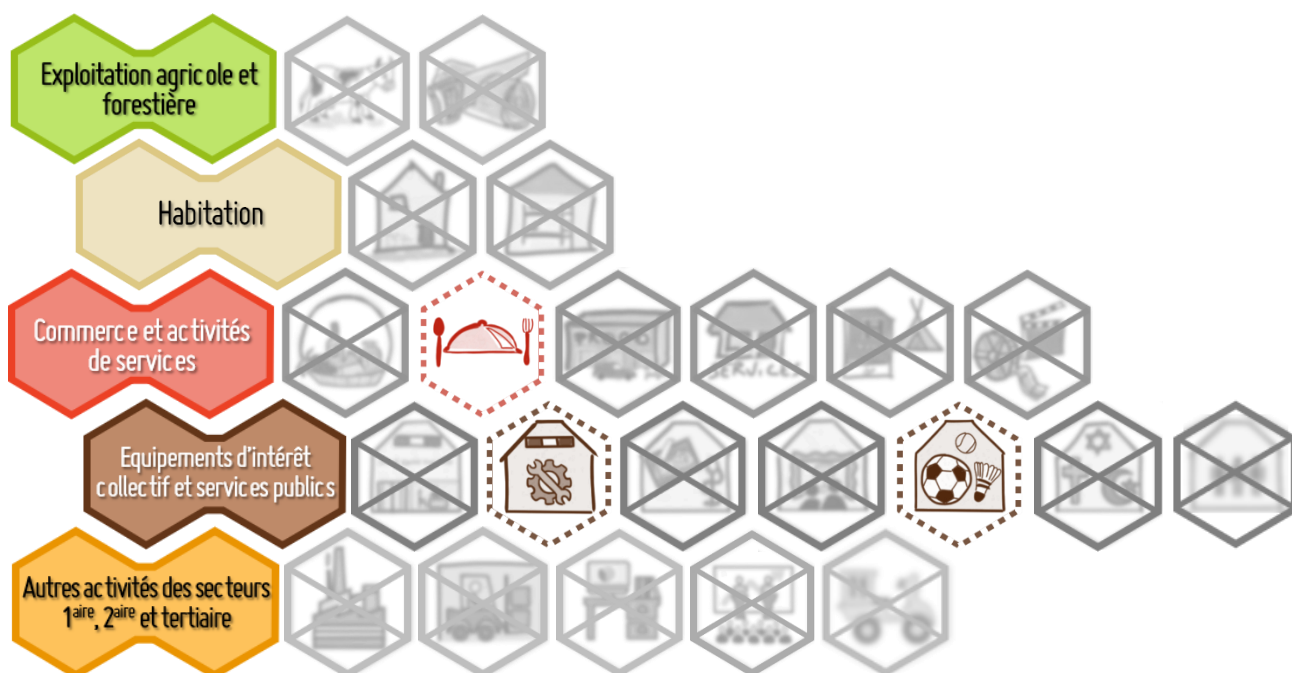
Le **secteur Ne** correspond à d'anciens espaces naturels ou agricoles artificialisés à vocation d'équipement public, de sport ou de loisir de plein air.

Ce secteur a vocation à :

- Permettre le fonctionnement et la mutation d'équipements publics existants ;
- Valoriser des activités ludiques pour les habitants et la population touristique sur le territoire



Destinations et sous-destinations de la zone :



Dispositions applicables au secteur Ne

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerces et activités de services, à l'exception de la restauration ;
- 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, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts et stockages de toute nature.

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les équipements sportifs et de loisirs sont autorisés sous réserve de ne pas comprendre de constructions (seuls les aménagements sont autorisés).
- La restauration, sous condition d'être réalisée par changement de destination de bâtiments existants au sein de la zone Ne1.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- 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.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux risques de submersions marines, en raison desquels les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (Article R111-2 du code de l'urbanisme)
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles ;
- Aux emplacements réservés et aux orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

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

Sans objet.

Emprise au sol

Sans objet

Hauteur des constructions

Sans objet

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.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

Les projets devront présenter sur tout ou partie de leur linéaire un caractère perméable afin de permettre la préservation et le passage de la petite faune.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives référencées dans la liste annexée.

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 ».

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 » page 29.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

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 » page 33.

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 » page 34.

Annexe : essences arbustives destinées à la création de haies

LES ESPÈCES PRÉCONISÉES POUR UNE HAIE DE 1M80-2M DE HAUTEUR			
À planter en respectant une bonne distance entre chaque plant (1m environ)			
FEUILLAGE CADUC		Intérêt décoratif	
Arbre à faisans	●	juin → octobre	
Aronie à feuilles d'arbusier	◐	mai → juin	
Chèvrefeuille arbustif d'hiver	○	décembre → mars	
Cognassier du Japon	○	février → avril	
Cornouiller à bois jaune	○	mai → juin	
Deutzia "Rosealind"	●	mai → juillet	
Lilas "Dark Purple"	●	printemps & fin d'été	
Mauve en arbre "Barnsley"	●	juillet → octobre	
Physocarpa à feuilles d'Obier	◐	mai → juin	
Seringat ou Jasmin des poètes	○	juin	
Spirée Van Houttei	○	mai → juin	
Symphorine ou arbre aux perles	●	juin → octobre	
Viorne "Pop Corn"	○	mai → juin	
Weigélie "Red Prince"	●	juin → juillet	
FEUILLAGE PERSISTANT		Intérêt décoratif	
Arbre au poivre	●	août → septembre	
Épine-vinette de Darwin	●	avril → juin	
Eriostemon myoporoides	○	novembre → mars	
Goyavier du Brésil	●	juillet → septembre	
Grévillier à feuilles de Genévrier	●	mai → août	
Laurier tin "Lisarose"	●	novembre → mars	
Nerprun "Variegatus"	●	avril-mai	
Oranger du Mexique	○	printemps & fin d'été	
Osmanthe 3 couleurs	○	septembre-octobre	
Pittosporum du Japon "Gold Star"	-	-	
Rince-bouteille	●	mai → juin	
Troène "Lemon and Lime"	○	juillet	
FEUILLAGE SEMI-PERSISTANT		Intérêt décoratif	
Abélia "Edouard Goucher"	●	juin → octobre	
Épine-vinette pourpre	●	mai	
Genêt de Porlock	●	avril-mai	
Troène "Musli"	○	juin → juillet	

● ○ ◐ ● ● ●

Couleur des fleurs ou des baies

◐

Couleur des fleurs suivie de la couleur des fruits ou des baies



Annexe : espèces exotiques envahissantes (ou espèces invasives) proscrites dans les plantations de haies et d'espaces verts

Espèces invasives

Le conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne avait recensé, dans une publication de juillet 2011 intitulée « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », les espèces invasives. En 2016, la DREAL Bretagne et le Conservatoire Botanique National de Brest ont mis à jour cette liste, en dissociant les invasives avérées, les invasives potentielles et les taxons à surveiller.

Les espèces invasives ont la particularité de coloniser tous les milieux en détruisant la biodiversité et en anéantissant les espèces et habitats endémiques.

Prescriptions à respecter

Les espèces dont la liste suit (invasives avérées et invasives potentielles) ne devront pas être utilisées dans le cadre de plantations d'espaces verts publics, d'espaces verts récréatifs et des haies.

D'une manière générale, on ne peut qu'encourager les particuliers à ne pas recourir à ces espèces pour l'agrément de leurs jardins

Liste des espèces à proscrire (invasives avérées)

L'Ail à tige triquètre (<i>Allium triquetrum</i>)	La Gesse à larges feuilles (<i>Lathyrus latifolius</i> L.)
L'Azolle Fausse fougère (<i>Azolla filiculoides</i> Lam.)	Le Laurier sauce (<i>Laurus nobilis</i> L.)
Le Sénéçon en arbre (<i>Baccharis halimifolia</i>)	La Lentille d'eau minuscule (<i>Lemna minuta</i> Kunth)
Le Bident à fruits noirs (<i>Bidens frondosa</i>)	Les Jussies (<i>Ludwigia</i> sp.)
Les Griffes de sorcière (<i>Carpobrotus</i> sp.)	Le Myriophylle du Brésil (<i>Myriophyllum aquaticum</i>)
L'Herbe de la Pampa (<i>Cortaderia selloana</i>)	La Paspale à deux épis (<i>Paspalum distichum</i> L.)
La Crassule de Helm (<i>Crassula helmsii</i>)	Les Grandes Renouées (<i>Reynoutria</i> et <i>Polygonum</i>)
L'Egérie dense (<i>Egeria densa</i> Planch.)	Le Laurier cerise ou laurier Palme (<i>Prunus laurocerasus</i>)
L'Hydrocotyle à feuilles de renoncule (<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.)	Le Rhododendron pontique (<i>Rhododendron ponticum</i>)
La Balsamine de l'Himalaya (<i>Impatiens glandulifera</i>)	La Cinéraire maritime (<i>Senecio cineraria</i> DC.)
Le Grand lagarosiphon (<i>Lagarosiphon major</i>)	La Spartine à feuilles alternes (<i>Spartina alterniflora</i>)
	La Spartine anglaise (<i>Spartina x townsendii</i>)

Deux arrêtés préfectoraux sont aujourd'hui en vigueur dans le département :

- L'arrêté préfectoral du 1^{er} avril 2019 relatif à la lutte contre l'ambrosie et la berce du Caucase, qui prescrit le signalement et la destruction de ces plantes
- L'arrêté préfectoral du 31 juillet 2020 relatif à la lutte contre le baccharis, une plante invasive allergisante présente sur le territoire breton.

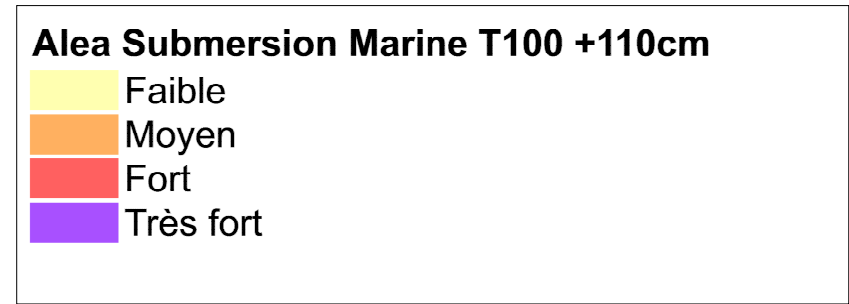
Liste des espèces à éviter (invasives potentielles)

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire
<i>Acacia dealbata</i> Link	<i>Acacia dealbata</i> Link	Mimosa d'hiver
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Erable sycomore
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux, Faux vernis du Japon
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambrosie à feuilles d'Armoise
<i>Anthemis maritima</i> L.	<i>Anthemis maritima</i> L.	Anthémis maritime
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Arbre à papillon
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	Claytonie de Cuba, Claytonie perfoliée
<i>Cornus sericea</i> L.	<i>Cornus sericea</i> L.	Cornouiller soyeux
<i>Cotoneaster franchetii</i> D.Bois	<i>Cotoneaster franchetii</i> Bois	Cotoneaster de Franchet
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Cotonéaster horizontale
<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	Cotonéaster de Simons
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	-
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule pied-de-corbeau
<i>Crocasmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	<i>Crocasmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	Montbretia
<i>Cuscuta australis</i> R.Br.	<i>Cuscuta scandens</i> Brot.	Cuscute australe
<i>Cyperus esculentus</i> L.	<i>Cyperus esculentus</i> L.	Souchet comestible
<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>stramonium</i>	<i>Datura stramonium</i> L.	Stramoine, Datura officinal, Pomme-épineuse
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Olivier de Bohême
<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	Chalef de Ebbing
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée de Nuttall, Elodée à feuilles étroites
<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.	Epilobe cilié
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase
<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	Balsamine de Balfour, Balsamine rose
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiolle
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	Alysson maritime
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune
<i>Petasites fragrans</i> (Vill.) C.Presl	<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López	Pétasite odorant
<i>Petasites hybridus</i> (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. <i>hybridus</i>	<i>Petasites hybridus</i> (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb.	Pétasite officinal
<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	Buisson ardent
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia
<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	Rosier rugueux
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap
<i>Yucca gloriosa</i> L.	<i>Yucca gloriosa</i> L.	Yucca glorieux

Annexe : Proposition technique pour une bonne gestion des haies identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans le cadre des déclarations préalables sur le territoire communal

Cas de figures	Critères/Note	Propositions
Haies situées en trame bleue	- Ripisylve - Haie situées en ceinture de bas fond ou vallon	Interdiction totale d'arasement
Haies anti-érosives	Haies situées jouant un rôle antiérosif : - Perpendiculaire à la pente, - présentant un angle d'infiltration	Compensation à 100 % Priorité des mesures compensatoires pour supprimer les points noirs : brèche dans talus, effondrement, suppression des fuites latérales... Compensation sur le même versant
Haies en trame verte	Connexion à un ou plusieurs éléments de la trame verte (bois, haie, talus,...)	Compensation à 100 % Priorité des mesures compensatoires pour reconnecter des éléments entre eux
Haies favorables à la biodiversité	- Présence de l'ensemble des strates (arborée, arbustive, herbacée) - Couverture ligneuse continue	Compensation à 100 % Par plantation ou regarnissage
Haies en bordure de réseau viaire		Interdiction de changement d'affectation sauf projet de desserte et création d'accès => mesures compensatoires adaptées.
Haies en interface bâti	- Peuplement de qualité (Futaie, TSF, couverture ligneuse continue) - Peuplement d'avenir (strate arbustive de qualité, confère rôle éco)	Interdiction de changement d'affectation sauf projet urbain ou d'extension de bâtiment agricole -> compensation recherchant les 100%
	Autre type (haie basse, ornementale, de mauvaise qualité)	Autorisation sans compensation
Haies en proximité immédiate d'éléments patrimoniaux	Proximité de 100m au patrimoine bâti et petit patrimoine (chapelles, manoirs, fontaines, lavoirs)	Compensation à 100 % par plantation et/ou regarnissage sur le même site
Haies en bordure des chemins	Chemins de randonnées	Compensation à 100 % par plantation et/ou regarnissage sur le même site
	Chemins creux (cf recensement)	Interdiction de changement d'affectation (cf protection des chemins creux)
Haies à strate arbustive d'avenir	- Strate ligneuse continue - Au moins 50% d'essences d'avenir (merisier, chêne, hêtre, châtaigner)	Compensation à 100 % par plantation et/ou regarnissage sur le même site avec des essences à potentiel égal
Haies à strate arborée qualité Bois d'œuvre	strate arborée de qualité	Reconstitution de l'état boisé dans les 5 ans Valorisation économique des BO

Annexe : Carte d'aléa submersion marine T100 – +110cm



Alea Submersion Marine T100 +110cm

- Faible
- Moyen
- Fort
- Très fort

