COMMUNE D'ISSE

Département de la Loire-Atlantique

Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement écrit

APPROBATION DU PLU

	Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du :	Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du :
Révision n°1	04/07/2019	09/07/2020

SOMMAIRE

TITRE I. Dispositions générales 3

CHAPITRE 1. PRESENTATION GENERALE DU REGLEMENT 4

CHAPITRE 2. LEXIQUE - DEFINITIONS DE TERMES 9

CHAPITRE 3. DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 15

CHAPITRE 4. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS 17

CHAPITRE 5. RAPPEL DE PROCEDURES RELATIVES A CERTAINS TRAVAUX 19

TITRE II. Règles générales applicables sur la commune..... 23

CHAPITRE 1. LIMITATION DE CERTAINS USAGES DES SOLS ET DE CONSTRUTIONS DANS LES SECTEURS EXPOSES A DES RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS 24

CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : REGLES GENERALES A L'ECHELLE COMMUNALE 27

CHAPITRE 3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 32

CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS 35

CHAPITRE 5. CONDITIONS D'EQUIPEMENTS ET RESEAUX 37

CHAPITRE 6. EMPLACEMENTS RESERVES 42

TITRE III. Règles relatives aux différents secteurs en fonction de leur destination principale et du type d'occupation des sols 43

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT (SECTEURS UA, UB, UBM, UH, 1AUA, 2AUA) 44

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF (SECTEUR U$\mathcal{L}$) 53

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES (SECTEURS UEA, UEB, UEC, 1AUEB, 2AUEA) 56

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AGRICOLES (SECTEURS A, AB, AD, AH, AEA, AEB, A$\mathcal{L}$1, A$\mathcal{L}$2, ET AN) 61

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A DOMINANTE NATURELLE (SECTEURS N, NF, NS, N$\mathcal{L}$, N$\mathcal{L}$T) 72

TITRE IV. Annexes 78

TITRE I.

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1. PRESENTATION GENERALE DU REGLEMENT

1.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Issé.

1.2. CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des règles générales et servitudes d'utilisation des sols pouvant être assorties de règles particulières définies en fonction du contexte local et d'objectifs particuliers.
Ces règles, complétées des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sont destinées à assurer la mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

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

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

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

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

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

Les Zones Urbaines (U)

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

Les Zones à Urbaniser (AU)

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

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

Les Zones Agricoles (A)

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

Les Zones Naturelles (N)

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

b) La définition des zones en cohérence avec le PADD d'Issé

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

Le règlement délimite ainsi :

1. **les zones urbaines ou à urbaniser à dominante d'habitat**, offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :
   - les zones urbaines à dominante d'habitat, différenciées par leurs formes urbaines, avec une mixité des fonctions : **Ua, Ub, Uh** où la constructibilité peut être limitée (**Ubm**)
   - les zones à urbaniser à dominante d'habitat : **1AUa, 2AU**

2. **les zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'activités économiques**, devant répondre aux orientations relatives au renforcement du potentiel économique, à travers :
   - les zones urbaines à vocation d'activités, différenciées par leurs vocations : **Ue**a**, Ue**b**, Ue**c
   - les zones à urbaniser en extension des zones d'activités existantes : **1AUeb**, **2AUea**

3. **les zones urbaines ou à urbaniser destinées à des équipements d'intérêt collectif**, permettant de conforter le niveau d'équipements et de services de l'agglomération, à travers :
   - les zones urbaines d'équipements existants : **Uℓ**

4. **la zone agricole destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs zones** au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :
   - les secteurs, d'intérêt agronomique et agricole fort à long terme, devant être maintenus durablement en espace de valorisation pour l'agriculture, sont classés en **secteurs Aa**.
   - les secteurs agricoles proches de l'agglomération, pour lesquels l'accueil de bâtiments d'exploitation agricole s'avère incompatible avec la proximité de l'agglomération et représenterait un risque de gêne sur la perception du paysage sur ces façades du bourg, sont classés en secteur **Ab**.
   - les secteurs agricoles présentant des enjeux environnementaux et/ou paysagers, sont classés en secteur **An**.
     - Ces secteurs peuvent englober des constructions existantes, dont des constructions à usage d'habitation qui ne sont pas forcément liées et nécessaires à l'exploitation agricole, pour lesquelles le règlement de ces zones peut définir des possibilités d'évolution.

- La zone agricole comprend également des zones à vocation spécifique non liés à l'activité agricole :
  - les secteurs agricoles où sont admises les nouvelles constructions à vocation d'activités économiques, sont classés en secteur **Ae**.
  - Le site occupé par une ancienne décharge, classé en secteur **Ad**.
  - les secteurs agricoles où sont admises les nouvelles constructions à vocation d'activités de loisirs et d'hébergement de loisirs, sont classés en secteur **Aℓ**.

5. **La zone naturelle destinée à préserver les milieux naturels et agricoles** garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinée aussi à préserver les ressources et à **prévenir des risques**

- Les secteurs naturels à protéger en raison notamment de leur intérêt écologique, paysager ou en raison des risques (inondation) correspondant pour l'essentiel à la vallée du Don et ses affluents, aux vallons, zones humides et boisements sont classés en **N**,
- le site occupé par la forêt Pavée, classé en secteur **Nf**,
- le site occupé par la station d'épuration, classé en secteur **Ns**,
- le site de loisirs de l'étang de Beaumont en secteur **Nℓ**,
- le secteur naturel où sont admises les nouvelles constructions à vocation d'activités de loisirs ou touristiques, en secteur **Nℓt**,

Le règlement écrit précise les dispositions applicables à ces zones, que ce soit à travers :
- Les règles générales applicables à l'échelle communale (cf. titre II) et
- Les règles spécifiques à ces cinq grands types de zones énoncés précédemment (cf. titre III).

A noter que les documents graphiques du PLU comprennent un secteur **1AUr** à vocation multiple, correspondant au site de renouvellement urbain de l'île du Don (au sein du bourg) pour lequel seules les orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent (en application de l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme). Le présent règlement écrit ne définit aucune disposition réglementaire concernant ce secteur.

1.2.2. Composition du règlement écrit

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

Elles précisent :

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

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

1.2.3. Autres éléments portés sur le règlement graphique

Les documents graphiques réglementaires comprennent également :

a) <u>Des dispositions locales réglementant ou limitant les conditions d'usage des sols</u>

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

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

- Les zones inondables de la vallée du Don : règles générales du règlement (Titre II - chapitre 1)
- Les zones de présomption archéologique : règles générales du règlement (Titre I - chapitre 5.10)

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

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

- Les éléments de ''petit-patrimoine''

- Les éléments de paysage, sites et les secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
  - Des espaces boisés d'intérêt paysager et/ou écologique,
  - Des haies végétales,
  - Des arbres isolés d'intérêt paysager et/ou écologique,
  - Les zones humides inventoriées
  - Les cours d'eau inventoriés

d) Des dispositions locales préservant les sentiers et cheminements ''doux'' à conserver au titre des articles L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme

- Les chemins piétonniers et/ou cyclables, et les sentiers de randonnée à conserver

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

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

CHAPITRE 2. LEXIQUE

DEFINITIONS DE TERMES

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés.
Certaines de ces définitions reprennent celles du lexique national d'urbanisme visant à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.
Le présent lexique peut toutefois préciser et compléter les définitions issues du lexique national d'urbanisme.

Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

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

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. L'accès peut être direct ou indirect :
L'accès fait référence :
- au linéaire d'interface entre l'unité foncière et la voie, permettant son accès par les véhicules depuis la voie ouverte à la circulation générale,
- et à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain afin de pouvoir accéder à l'opération ou à la construction projetée sur l'unité foncière depuis la voie ouverte à la circulation générale.

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

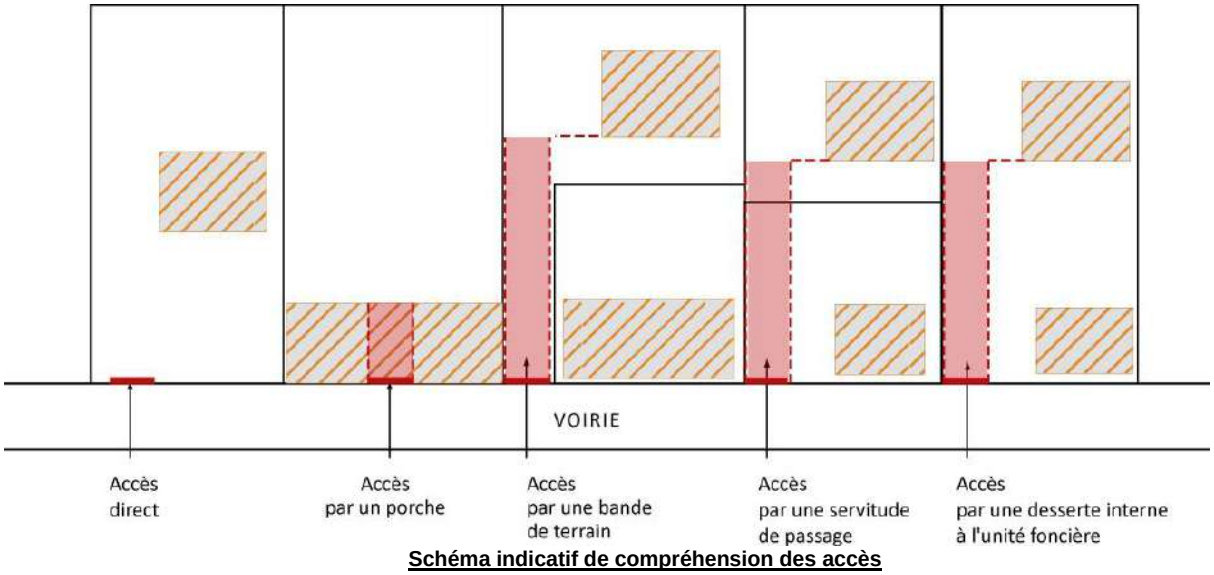
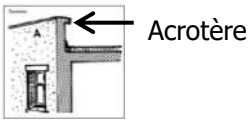


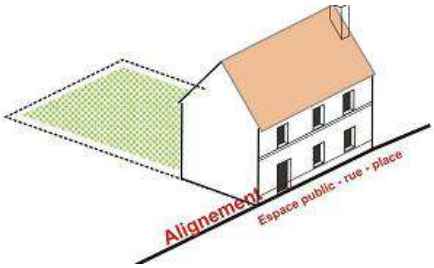
Schéma indicatif de compréhension des accès

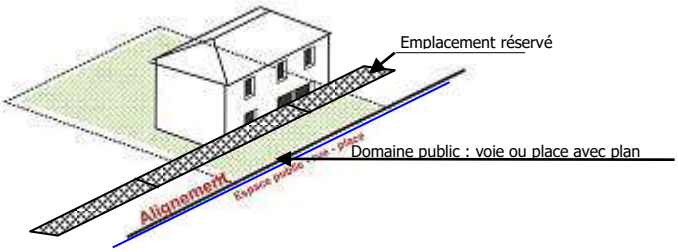
ACROTERE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



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

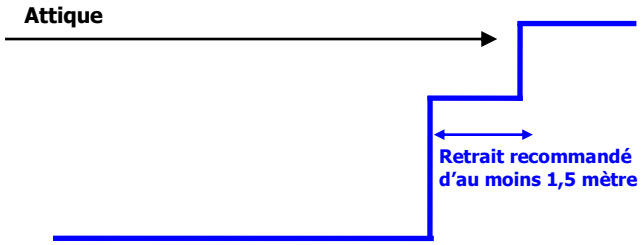
ALIGNEMENT : limite commune entre le domaine privé et le domaine public, constitué des **voies et emprises publiques*** ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement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





ANNEXE : Il s'agit d'une construction située sur la même **unité foncière*** que la construction principale.
Selon le lexique national, une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (abri de jardin, piscine découverte ou couverte, garage, remise, etc.).
Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès et direct depuis la construction principale.
L'annexe est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.
Tout nouveau bâtiment accolé à la construction principale et disposant d'une ouverture commune avec la construction principale, permettant d'assurer un accès réciproque et une communication d'un volume bâti à l'autre, sera considéré comme une **extension*** du bâtiment existant.

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



BATIMENT : construction close et couverte, réalisé au-dessus du niveau du sol et pouvant comprendre un sous-sol (sauf si le règlement du PLU l'interdit), à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection contre les agressions des éléments naturels extérieurs.
Selon le lexique national, il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.
Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment, les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes,
- soit de l'absence de toiture,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EMPRISE AU SOL : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction, débords et surplombs inclus (cf. article R.420-1 du code de l'urbanisme) à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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

EXTENSION : il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. C'est une augmentation du volume d'une « construction » existante soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte la superficie du bâtiment existant à la date d'approbation de la présente révision du PLU (2020).

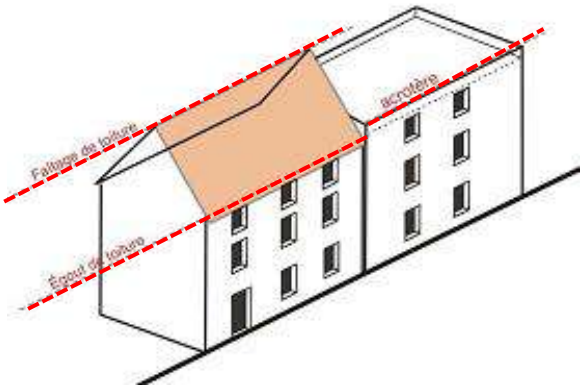
FAÇADE : paroi du bâtiment comportant ou non des baies ainsi que ses parements extérieurs et ses éléments architecturaux tels que saillies, balcons, modénatures*, etc. dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade ne s'appliquant pas à la toiture.
* Modénatures : les éléments de modénatures, tels que acrotères, bandeaux, corniches, moulures décoratives ou fonctionnelles, bordures, chambranles ou marquises.

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

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

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

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



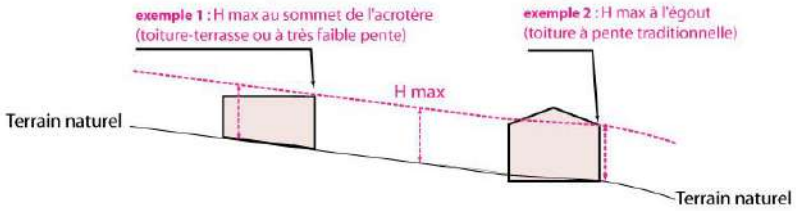
Les hauteurs maximales* définies au règlement des zones (cf. titre III) ne s'appliquent pas :

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

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

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

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



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

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

LOGEMENT : voir définition « d'habitation »

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

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

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

RECUL DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment(s) des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Le recul est réglementé par l'article 3 de la section 2 du règlement des zones. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.
Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit. Le recul ne s'applique pas aux murs inférieurs à 2 mètres, aux terrasses, aux aires de stationnement, aux rampes d'accès, et aux parties enterrées des constructions et aux clôtures.
Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons… et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures, …).

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

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

SURFACE NON IMPERMEABILISEE : correspond à une surface qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavés à larges joints perméables, certaines toitures… Un tableau dans les dispositions générales détaille le calcul du taux d'imperméabilisation et les types d'espaces concernés avec le coefficient exprimant la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre correspondant.

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

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

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

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

CHAPITRE 3. DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

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

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)
« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-27 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées à l'annexe du P.L.U. "tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat"
- les dispositions du S.A.G.E. Vilaine,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme,

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

Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. pièce n°12 du dossier de P.L.U.),
- des secteurs ou des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (cf. chapitre 5 suivant).

CHAPITRE 5. RAPPEL DE PROCEDURES RELATIVES A CERTAINS TRAVAUX

1. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

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

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

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

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

1.3. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

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

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

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :
1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Les dérogations listées au 1.4 ne sont pas applicables :

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

2. OUVRAGES SPECIFIQUES

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

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

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

3. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS

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

4. PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable aux secteurs et bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (voir titre II, chapitre 2.2).

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

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

6. LE CHANGEMENT DE DESTINATION

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

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

L'annexe n°3 du présent règlement écrit présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteurs A, identifiés sur le règlement graphique conformément à sa légende.

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

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

En particulier :

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

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

8. EDIFICATION DES CLOTURES

L'édification de clôtures est facultative. Est soumise à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune, conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 29 août 2019.

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

9. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

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

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

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

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).

10. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

TEXTES DE REFERENCE:

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

Protection du patrimoine archéologique

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

La commune d'Issé n'est pas concernée à la date d'approbation du PLU par la présence de ZPPA. Des zones de sensibilité archéologiques, identifiées par les services de la DRAC, sont en revanche identifiées sur le plan de zonage et peuvent devenir à terme des ZPPA. Comme pour les ZPPA, les travaux d'aménagement de moins de 3 hectares sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques préventives.

D'autres entités archéologiques, non soumises aux deux niveaux de protection des paragraphes précédents, sont identifiées à titre d'information au rapport de présentation.

Rappel réglementaire

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

Le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire sera saisi systématiquement :

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

Le préfet de région peut être également saisi pour :

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

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

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

TITRE II. LES REGLES GENERALES

APPLICABLES SUR LA COMMUNE

CHAPITRE 1.
LIMITATION DE CERTAINS USAGES DES SOLS ET DE CONSTRUTIONS DANS LES SECTEURS EXPOSES A DES RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS

1.1 Le risque d'inondation
(cf. cartographie des zones inondables, annexé en pièce n° 10 du présent P.L.U.)

Certaines parties du territoire sont exposées au risque d'inondation.
Les secteurs, soumis à ces dispositions, sont exposés au risque d'inondation selon une étude spécifique de modélisation réalisée en 2019 pour une crue d'occurrence centennale.
Les secteurs concernés par ces risques d'inondation, autour du Don, sont identifiés sur les documents graphiques du P.L.U par un tramage conformément à sa légende.

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

Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées

Le P.L.U. prend dans son champ de compétence les dispositions permettant de **préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle.**

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

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

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

Disposition 1-2 : Préservation de zones d'expansion des crues

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

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

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

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les régalages sans apports extérieur ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m^3 ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou la mer ;
- en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise au titre de la disposition 1-1.

Disposition 1-3 : Non-aggravation du risque par la réalisation de nouvelles digues

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

*Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses**

* **zone potentiellement dangereuse** : zone submergée par une hauteur de plus de 1 mètre d'eau. Ce seuil est abaissé à 50 cm dans les zones de grand écoulement

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

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

1.2 La réglementation parasismique lié au risque sismique

(cf. annexe n°10 du présent P.L.U.)

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

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de construction parasismique.
Pour tout permis de construire déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III et IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.
Cependant les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

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

1.3. Risque lié au phénomène de retrait – gonflement des argiles

(cf. annexe n°10 du présent P.L.U.)

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

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

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 10 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

1.4 Les sols pollués

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

A défaut d'inventaires et d'études précises, certains sites concernés par des présomptions de remblaiements de qualité incertaine voire de sols pollués, sont identifiés par la commune sur le règlement graphique conformément à sa légende.
A titre d'information, conformément à sa légende graphique, les documents graphiques mentionnent l'existence d'un ancien site de dépôts d'éléments susceptibles d'être explosifs (au Sud de l'étang de Beaumont).

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

La sécurité autour des canalisations de TMD a fait l'objet d'une réforme générale en 2006.
La commune est notamment concernée par plusieurs ouvrages de canalisation de transport de gaz. Les zones de danger définies font l'objet de servitudes d'utilité publique annexées au présent PLU (*cf. annexe n°6*).

CHAPITRE 2.
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : REGLES GENERALES A L'ECHELLE COMMUNALE

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

Règles générales

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

. **25 mètres minimum par rapport à l'axe des voies départementales 18, 29, 35, 69 et 235,**

Dispositions particulières

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

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

Clôtures en bordure de route départementale

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

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

a) Dispositions générales

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

Sous réserve de règles alternatives précisées par secteurs (cf. article 5 des chapitres 1 à 6 du TITRE III), les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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

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

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

Les capteurs solaires (photovoltaïque et/ou thermique) sont autorisés sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et qu'ils ne soient pas source de nuisances (reflets, …).

Afin de faciliter l'évacuation des eaux de ruissellement et sauf cas d'impossibilité justifiée (notamment dans le cas de terrains à forte pente), le niveau du rez-de-chaussée des constructions devra être situé au-dessus du niveau de la rue le plus haut (dans le périmètre d'emprise au sol de la construction).

b) Toitures des constructions

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

En cas d'extension, la toiture devra s'harmoniser avec la construction d'origine, tant en termes de forme que d'aspect.

c) Clôtures

Dispositions générales sur les clôtures

Les clôtures et les portails devront être conçus :

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

Les murs en pierres de qualité existants doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (5,00 mètres maximum) sont autorisés.

Dispositions spécifiques relatives aux constructions à usage d'habitation

En zones U, AU et A

L'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, …) est interdit.

Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux. Elles doivent présenter une transparence hydraulique, répondant aux deux critères suivants :

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

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

- les matériaux par plaques préfabriquées (de type fibro-ciment, palplanches béton, …) de plus de 0,5 m,
- les filets et films plastiques,
- les poteaux de béton ou de ciment moulé,
- la brande,
- les panneaux de bois
- le grillage torsadé
- les murs bahut de plus de 1 mètre de hauteur

En zone Ua

Les clôtures devront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale d'un mètre et d'un barreaudage (en type 'fer forgé') ou d'un autre dispositif ajouré. Les clôtures pleines de plus d'un mètre ne sont pas admises.

Hauteur des clôtures

Les clôtures ne devront pas excéder :

- 1,50 mètre de hauteur lorsqu'elles sont situées en façade (au droit de l'alignement et sur les limites séparatives jusqu'au droit de la construction principale, jusqu'à 5 mètres maximum),
- 2,20 mètres de hauteur sur le restant des limites séparatives.

Toutefois en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolition/reconstruction, des hauteurs ou aspects spécifiques éventuellement différents pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour :

- les piliers d'encadrement de portail,
- des raisons de sécurité inhérentes au fonctionnement d'une activité économique.

En limites séparatives* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

En secteurs Ub, Ubm, Uh, 1AUa et Ah :

Pour les limites séparatives situées au contact des secteurs N ou A, la hauteur des clôtures pleines ne doit pas excéder 1 m. Elle peut être doublée d'une haie bocagère d'essences locales (essences à choisir parmi la liste figurant à l'annexe n°1). Le tout ne doit pas excéder 2,20 m.

En zone N (secteurs indicés inclus) :

Les clôtures constituées de haies végétales d'essences locales (essences à choisir parmi la liste figurant à l'annexe n°1) ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier.

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

a) Dispositions générales

Les ensembles bâtis, et notamment l'ensemble de la zone Ua, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.
Ces éléments du patrimoine ainsi identifiés au regard de leur qualité architecturale, urbaine et paysagère doivent être conservés et faire l'objet d'un entretien ou d'une restauration, sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.
Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques réglementaires ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles* et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres et notamment en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,…).

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

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

b) Dispositions particulières

Conservation et modifications des caractéristiques architecturales originelles de la construction

- Les formes et aspects des toitures d'origine de la construction doivent être respectées et restaurées ;
- Les capteurs solaires (photovoltaïque/thermique) peuvent toutefois être admis, à condition d'être implantés de manière harmonieuse et à condition de ne pas générer de nuisances ;
- Les matériaux d'origine de façade de ces constructions d'intérêt architectural ou patrimonial doivent être conservés ou restaurés. ;
- Les percements existants doivent être conservés ou peuvent être modifiés à condition de respecter l'harmonie et la composition de la façade de construction concernée, en particulier pour les façades visibles depuis l'espace public. De nouveaux percements peuvent éventuellement être admis sur ces façades (permettant d'améliorer notamment l'éclairage naturel et les qualités d'usage), à condition qu'ils respectent la logique de composition générale ;
- Sur les façades visibles depuis l'espace public, les volets battants doivent présenter un aspect similaire et être traitées dans le respect de l'architecture de la construction ;
- Lorsqu'ils sont toujours de qualité, les éléments de détails architecturaux des façades, caractéristiques du patrimoine, doivent être conservés et entretenus et ne doivent pas être dégradés ou simplifiés lors de restauration, en particulier, la corniche, les encadrements de baies, clés, linteaux de portes, etc… ;
- Les descentes d'eau pluviale doivent être en matériau de qualité (zinc, cuivre, aluminium de teinte similaire au zinc).

Restriction à l'utilisation de nouveaux dispositifs modifiant l'aspect originel de la façade

- Sur ces façades, sont interdits les coffres de volets roulants en saillie sur la façade ;

- Le recours à des matériaux renouvelables, ou à des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ne sont pas admis sur des bâtiments d'intérêt patrimonial dès lors que cela remet en cause l'aspect architectural et patrimonial du bâtiment.

Traitement d'une extension d'un bâtiment présentant un intérêt patrimonial inventorié

- Les extensions des constructions et ensembles bâtis identifiés, lorsqu'elles sont admises par le règlement des zones, ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent ;

- L'extension d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade : il peut s'agir d'une architecture mimétique (reprise de l'architecture traditionnelle de la construction faisant l'objet du projet d'extension).

CHAPITRE 3.
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 MODALITES D'APPLICATION DES OBLIGATIONS DE CONSERVATION D'ESPACES NON IMPERMEABILISES

Les modalités d'application de ces dispositions sont précisées au chapitre 5.2.3 suivant, relatif à la gestion des eaux pluviales.

3.2 TRAITEMENT PAYSAGER

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances esthétiques ou sanitaires, notamment en **secteurs Aea**. L'annexe n°1 du présent règlement fixe les essences préconisées.

Les ouvrages ou installations utilisés pour le stockage des ordures ménagères et implantés sur le domaine privatif devront notamment faire l'objet d'une intégration paysagère afin d'en diminuer les effets visuels depuis la voie publique.

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

3.3.1 Espaces boises classés

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

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme ne dispose pas d'espace boisé classé.

3.3.2 Eléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

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

Néanmoins, les travaux suivants sont autorisés sans déclaration préalable :

- l'élagage et le recépage des arbres, ainsi que l'entretien régulier des haies et des bois ;
- l'abattage pour raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre ou de sécurité (arbre mûr, dépérissant ou dangereux) à compenser par leur renouvellement ;
- le recépage d'un bosquet ou d'un bois conduit en taillis ainsi que l'éclaircissage supprimant des arbres afin de permettre la régénération naturelle dudit élément,
- les travaux réalisés en application :
  - d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L.312-2 du code forestier,

- d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L.124-1 et L.313-1 du code forestier,
- d'un programme d'actions d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles, agréé en application de l'article L.124-2 du code forestier.

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

En cas de suppression de plantations existantes inventoriées et soumise à déclaration préalable, des mesures compensatoires sont exigées de la manière suivante, à la charge du demandeur :

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

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

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

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

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

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

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

Les bâtiments seront dans la mesure du possible éloignés de l'axe des haies, arbres, alignement d'arbres, espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, de manière à ne pas compromettre le maintien dans le temps et de manière à éviter qu'ils ne portent préjudice à la construction. Ce recul devra être apprécié au regard de la qualité et valeur de la construction et au regard de la qualité des essences végétales, et ne pourra être inférieur à 3 mètres.

3.3.4 Autres plantations de qualité en zones U, AU et Ah

Les plantations de qualité existantes en zones U, AU et Ah doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales (choix à opérer en prenant en compte l'annexe n°1 du présent règlement).

3.4 ZONES HUMIDES

3.4.1 Occupations et usages des sols interdites dans ces espaces

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les déblais, remblais, affouillements de sol, exhaussements de sol, dépôts divers, assèchements, et créations de plan d'eau.

3.4.2 Occupations et usages des sols exceptionnellement admis sous conditions

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

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

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

Selon le principe de la démarche 'éviter-réduire-compenser', dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit à la destruction de zones humides, sans alternative avérée, des mesures compensatoires devront être mises en place dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Vilaine).

3.5 COURS D'EAU

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

A ce titre, les constructions et installations devront être éloignées d'au moins 10 mètres des rives des cours d'eau identifiés.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien, le curage et la restauration du réseau hydrographique sont autorisés.
Les ouvrages destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation sont autorisés à moins de 10 mètres des rives des cours d'eau sous réserve de respecter un recul d'au moins 5 mètres des rives du cours d'eau.

CHAPITRE 4.
OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

4.1. MODALITES DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

« *Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :*

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

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

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.
Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

4.2. MODALITES DE CALCUL DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT

4.2.1 Besoins en stationnement des véhicules

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

	Ua ; Ub, Ubm, 1AUa		**Autres zones**	**En toutes zones**
	Constructions à usage d'habitation individuelle	**Opération d'aménagement d'ensemble**	**Constructions à usage d'habitation individuelle**	**Etablissements assurant l'hébergement de personnes âgées et logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat**
Nombre minimum de places de stationnement par logement	1 place en zone Ua 2 places en Ub, Ubm et 1AU	2 places * + 1 place en stationnement commun par tranche de 3 logements	2 places extérieures*	1 place.

Conditions d'accès aux places	En Ub et Ubm : 1 place au moins devra être accessible en tout temps depuis la voie publique (non clos)	En 1AUa : 1 place au moins devra être accessible en tout temps depuis la voie publique (non clos)	2 places au moins devront être accessibles en tout temps depuis la voie publique (non clos)	/

*le garage ne peut être compris comme une place.

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

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

• pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la superficie de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables aux logements supplémentaires. Pour les travaux de réhabilitation (sans extension de construction principale) opérés en zone Ua, en cas d'impossibilité avérée et justifiée, aucune place de stationnement ne sera requise, y compris lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements.

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

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

4.2.2 Stationnement des vélos

• Constructions à usage d'habitation :

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

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

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

Le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.
Ces stationnements ne doivent pas nécessairement être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.

CHAPITRE 5.
CONDITIONS D'EQUIPEMENTS ET RESEAUX

5.1 DESSERTE PAR LA VOIRIE

5.1.1. Accès

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

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

2. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les caractéristiques des accès doivent aussi être adaptés dans le cas d'accès aux voies devant permettre le ramassage des ordures ménagères.

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

4. La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

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

5.1.2. Desserte par les voies

1. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques adaptées .
   - aux usages et au trafic qu'elles sont amenées à supporter,
   - aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie* nouvelle de desserte de construction* doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et le cas échéant, du ramassage des ordures ménagères.

5.1.3 Cheminements piétonniers et cyclables

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

5.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

5.2.1 Eau potable

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

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

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

5.2.2 Assainissement : eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

3. Cas des eaux de piscines,

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

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

5.2.3 Assainissement : eaux pluviales

a) Gestion des eaux pluviales

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

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

Les eaux pluviales de toitures récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention peuvent être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

b) Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Les surfaces non imperméabilisées correspondent à toutes les surfaces aménagées ou non qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place.

A contrario, un espace imperméabilisé est une surface sur laquelle les eaux de pluie ruissellent et ne s'infiltrent pas dans le sol. Il s'agit des surfaces bâties et des surfaces couvertes par des matériaux étanches, tels que les enrobés ou dallages.

Certaines surfaces intermédiaires, telles que les dallages à joint poreux, les toitures végétalisées, ou encore les revêtements stabilisés…, permettant une infiltration partielle des eaux pluviales (d'où un ruissellement limité) pourront être considérées comme des surfaces non imperméabilisées à 50 % (par exemple, 100 m² de surfaces stabilisées pourront être considérés comme 50 m² de surfaces non imperméabilisées).

Calcul du coefficient d'imperméabilisation d'une parcelle ou unité foncière

Le coefficient d'imperméabilisation (CIS) d'une parcelle ou unité foncière est déterminé de la manière suivante :

$$CIS = \frac{Surfaces\ imperméabilisées + 0{,}5x\ surfaces\ partiellement\ imperméabilisées}{Surface\ totale\ de\ l'unité\ foncière} \text{ x } 100$$

avec :

	Définition	Coefficient d'application
Surfaces non imperméabilisées	toutes les surfaces aménagées ou non qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place	0
Surfaces partiellement imperméabilisées	Surfaces permettant une infiltration partielle des eaux pluviales (d'où un ruissellement limité), telles que les dallages à joint poreux, les toitures végétalisées, ou encore les revêtements stabilisés…	0.5 *par exemple, 100 m² de surfaces stabilisées pourront être considérés comme 50 m² de surfaces imperméabilisées*
Surface imperméabilisée	surface sur laquelle les eaux de pluie ruissellent et ne s'infiltrent pas dans le sol. Il s'agit des surfaces bâties et des surfaces couvertes par des matériaux étanches, tels que les enrobés ou dallages	1

Coefficient d'imperméabilisation maximal à respecter

Prenant en compte le dimensionnement des réseaux d'eau pluviale et afin de limiter la surcharge du réseau collectif par un excès d'eaux de ruissellement généré par l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols, un coefficient maximal d'imperméabilisation est défini par unité foncière, d'une zone à l'autre.

En cas de dépassement de ces seuils (voir ci-après), la mise en place d'une mesure compensatoire sera demandée lors de toute déclaration de travaux ou permis de construire à l'origine du dépassement du taux maximal d'imperméabilisation autorisé.

Les coefficients d'imperméabilisation maximale admissibles pour chaque zone sont décrits dans le tableau ci-après.

Coefficients d'imperméabilisation considérés pour les différentes zones du PLU

Espaces concernés	Coefficient d'imperméabilisation maximale	Echelle d'application du coefficient
ZONES A DOMINANTE D'HABITAT		
Ua	Non réglementé	/
Ub et Ubm	60%	Unité foncière
Uh	60%	Unité foncière
1AUa et 2AUa	60%	Terrain d'assiette de l'opération
ZONES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS		
Uℓ	Non réglementé	/
ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUES		
Uea, Ueb, Uec, 1AUeb, 2AUea	60%	Unité foncière ou Terrain d'assiette de l'opération
ZONES A DOMINANTE AGRICOLE		
A, Ab, Ad, Aℓ2, Aea et Aeb	Non réglementé	/
Ah	60%	Unité foncière
Aℓ1	20 %	Unité foncière
ZONES A DOMINANTE NATURELLE		
N, Nf, Ns, Nℓ, Nℓt	Non réglementé	/

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage …), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet sera exigée sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, …).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange des piscines devant avoir fait l'objet d'un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

c) Dépassement de l'imperméabilisation maximale autorisée

Une mesure compensatoire devra être mise en œuvre pour réguler ou infiltrer les eaux pluviales de la surface imperméabilisée excédentaire.

Idéalement, les eaux de ruissellement issues de la surface imperméabilisée excédentaire devront être infiltrées, par exemple par la mise en œuvre d'un puits d'infiltration individuel. En cas d'impossibilité de recourir à l'infiltration (sols défavorables et/ou nappe affleurante), un ouvrage de régulation devra être mis en œuvre.

La régulation des eaux pluviales pourra être faite soit sur le projet concerné soit sur des surfaces imperméabilisées déjà existantes.

Les volumes et débits de fuite à mettre en œuvre seront les suivants :
- Débit de fuite = 0,5 l/s

- Stockage = 1 m^3

5.2.4 Electricité

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

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

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

Les opérations d'aménagement d'ensemble (en zones U et AU), la création d'équipements d'intérêt collectif, l'accueil d'activités économiques (en secteur Ue, 1AUae), doivent prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE 6.
EMPLACEMENTS RESERVES

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

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cette servitude ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. La servitude est levée après réalisation de l'équipement projeté.

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

TITRE III.

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

Chapitres	**Zones / secteurs**	**Destination ou vocation principale**
Chapitre 1	**Ua, Ub, Ubm, Uh, 1AUa, 2AUa**	**Habitat et mixité fonctionnelle**
Chapitre 2	**Uℓ**	**Equipements d'intérêt collectif**
Chapitre 3	**Uea, Ueb, Uec, 1AUeb et 2AUea**	**Activités économiques des secteurs secondaires ou tertiaires, commerciales et de services**
Chapitre 4	**A, Ab, Ah, Aea, Aeb, Aℓ, Ad**	**Zone agricole A** comprenant des secteurs distingués selon leur destination et usages principaux
Chapitre 5	**N, Nf, Ns, Nℓ, Nℓt**	**Zone naturelle N** comprenant des secteurs distingués selon leur destination et usages principaux

A noter que les documents graphiques du PLU comprennent un secteur **1AUr** à vocation multiple, correspondant au site de renouvellement urbain de l'île du Don (au sein du bourg) pour lequel seules les orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent (en application de l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme). Le présent règlement écrit ne définit aucune disposition réglementaire concernant ce secteur.

CHAPITRE 1. HABITAT

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

CARACTERE DES SECTEURS A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT (SECTEURS Ua, Ub, Ubm, UH, 1AUA, 2AUA)

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

- Les secteurs Ua, Ub, Ubm et Uh sont constructibles (de suite).
- Les secteurs 1AUa, secteurs dits ouverts à l'urbanisation, sont constructibles, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble de secteur.
- Les secteurs 2AUa, ''fermés à l'urbanisation'' ne sont qu'aménageables et constructibles à plus long terme. Ces secteurs 2AUa ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

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

- des secteurs visés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : toute opération d'aménagement, toute construction et installation réalisée sur ces secteurs, doivent être compatibles avec les principes émis par ces OAP, présentées en pièce n° 3 du P.L.U.
- en Ua, Ub et Ubm, des secteurs concernés par des zones inondables (autour du Don) : dans la mesure où ces secteurs inondables sont urbanisés, ils ne seront pas concernés par le principe d'inconstructibilité édicté par la disposition 1-1 du PGRi rappelée au chapitre 1 du titre II du présent règlement.
  Au sein des zones potentiellement dangereuses (lesquelles correspondent aux secteurs susceptibles d'être submergés par plus d'un mètre d'eau pour la crue centennale modélisée – cf. annexe n°10 du dossier de PLU), seules sont admises les occupations et utilisations du sol permises par le cadre dérogatoire de la disposition 2-1 du PGRI, rappelée au chapitre 1 du titre II du présent règlement.
  En outre, la réalisation de nouvelle digue ou de nouveaux remblais y est interdite, y sont seulement admis les mouvements de terrain permis par le cadre dérogatoire de la disposition 1-2 du PGRI (rappelé au chapitre 1 du titre II du présent règlement).

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

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

Sont interdites :

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

. de manière générale, les activités incompatibles avec l'habitat et l'environnement : activités représentant un risque de nuisances (bruit, risques en cas d'incident, d'accident, de dysfonctionnement), pour l'habitat environnant et l'environnement,

. l'exploitation agricole ou forestière,

. le commerce de gros,

. l'hébergement touristique s'il s'agit de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,

. les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (telles que définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme – cf. destinations reprises dans les dispositions générales du règlement), à l'exception des cas visés à l'article 2 suivant,

. le changement de destination d'une construction existante dès lors que la destination future correspond à l'une de celles énoncées ci-dessus,

. les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,

. l'ouverture et l'exploitation de carrières,

. les activités à usage industriel, artisanal ou agricole, à l'exception des cas visés à l'article 2 suivant,

. le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

. les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 suivant,

. les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,

. la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale,

. les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à la réalisation d'opérations, de travaux ou de constructions pouvant être admises dans la zone selon les destinations et les sous-destinations ou le type d'activités autorisés dans le secteur.

1.2. Règles complémentaires par secteurs spécifiques

1.2.1 Dans les secteurs 2AU,

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

1.2.2 Au sein des espaces à 'constructibilité limitée', identifiés sur le règlement graphique conformément à sa légende (abords du site d'exploitation agricole du Clos Neuf), est également interdite la création d'habitation.

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

Sont admises sous condition :

2.1. Règles générales dans les secteurs Ua, Ub, Ubm et Uh

. l'extension mesurée des constructions existantes* destinées à des activités aux destinations normalement interdites dans ces zones, à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec l'habitat et les milieux environnants.

. les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

. les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
- que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur,
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout du moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

2.2. Règles complémentaires par secteurs spécifiques

2.2.1 Sur les espaces à 'constructibilité limitée', identifiés sur le règlement graphique conformément à la légende - :

- l'extension des constructions principales existantes, sans création de logement nouveau,
- l'extension et la création d'annexes de la construction principale à condition qu'elles ne s'accompagnent pas de la création de logement nouveau.

2.2.2 Dans les secteurs concernés par des O.A.P.

. les constructions nouvelles destinées à l'habitation, à condition :

- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur concerné (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – O.A.P.),
- de respecter les dispositions précisées à l'article 3 suivant.

2.2.3 Dans les secteurs Ubm

. les constructions principales à condition d'être implantées dans une bande de 0 à 50 mètres depuis la limite d'emprise de la voie desservant la construction principale.

Cette règle ne s'oppose pas à l'extension des constructions existantes, y compris celles situées à plus de 50 mètres de la voie.

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

. les constructions nouvelles destinées à l'habitation et celles destinées aux commerces de détail, à l'artisanat ou aux services, compatibles et en lien avec l'habitat, sous réserve de rester secondaires par rapport à l'habitat, sont admises à condition

- d'être réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la zone ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur 1AUa concerné,
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur 1AUa concerné (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – O.A.P.),
- de respecter les dispositions précisées à l'article 3 suivant.

ARTICLE 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1 Objectifs de mixité sociale

Les projets d'aménagement réalisés sur les secteurs, délimités au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, devront comprendre une part minimale de logements locatifs sociaux en compatibilité avec les O.A.P. les concernant.

Dans le cas d'une urbanisation progressive du secteur, par le biais de plusieurs opérations d'aménagement indépendantes les unes des autres :

- la part de logements affectée à des logements locatifs sociaux à réaliser sur la partie du secteur concerné, devra respecter, un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur arrondie prise par défaut, calculée sur la base des pourcentages définis ci-dessus).

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

4.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions peut être limitée selon les secteurs, comme cela est indiqué dans le tableau ci-dessous. Elle doit aussi prendre en compte les dispositions du zonage d'assainissement pluvial et notamment le minimum d'espaces libres à conserver en espaces non imperméabilisés.

ZONES / SECTEURS	Emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation (coefficient par rapport à la surface de l'unité foncière concernée par un projet)	**Surface d'espaces libres à conserver en espace non imperméabilisé**
Secteur Ua	Non réglementée	Non réglementée *voir titre II, chapitre 5.2.3*
Secteurs Ub et Ubm	Non réglementée	40% minimum par unité foncière *voir titre II, chapitre 5.2.3*
Secteurs Uh	Non réglementée	40% minimum par unité foncière *voir titre II, chapitre 5.2.3*
Secteurs 1AUa	Non réglementée	40% minimum pouvant être ventilé à l'échelle de l'opération *voir titre II, chapitre 5.2.3*

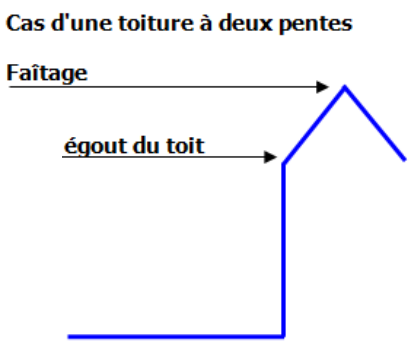
4.1.2. Hauteur des constructions

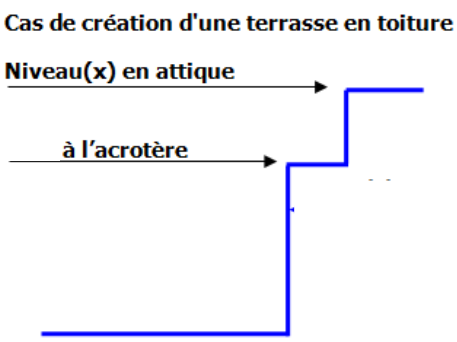
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

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

1. Hauteur maximale des constructions principales

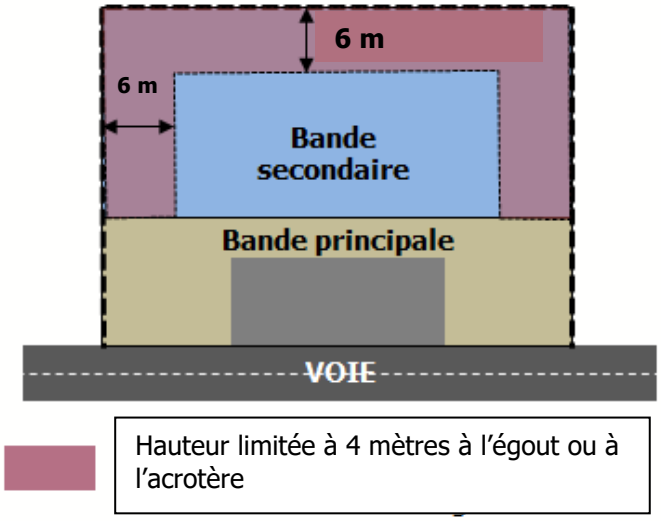
La hauteur maximale* des constructions principales* est réglementée comme suit, selon les secteurs :





	Secteurs	Toiture deux pentes Hauteur mesurée à l'égout du toit	Toiture Terrasse Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère (avec comble ou attique aménageable sur un niveau).
Constructions principales à usage d'habitation	Ua	**9 m**	**9 m**
	Ub, Ubm, Uh, 1AUa	**7,5 m**	**7,5 m**

Toutefois, en tous secteurs, au-delà d'une bande de 0 à 30 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou emprises publiques, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres maximum (à l'égout ou à l'acrotère) lorsque celles-ci sont situées à moins de 6 mètres des limites séparatives.



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

2. Hauteur maximale des annexes

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

ZONES / Secteurs	Hauteur maximale des annexes* de l'habitation	
	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
Ensemble des secteurs à dominante d'habitat	**3,5 m**	**3,5 m**

4.1.3. <u>Règles alternatives selon le contexte</u>

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

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

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

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

a) Règles générales

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

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

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

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

b) Règles complémentaires ou spécifiques relatives à des secteurs

En secteur Ua

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

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

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

En secteurs Ub, Ubm et 1AUa

Les constructions principales peuvent être établies à l'alignement ou en recul des voies ou emprises publiques.

En secteurs Ubm

Les constructions principales devront être implantées dans une bande de 0 à 50 mètres depuis la limite d'emprise de la voie desservant la construction principale. Cette règle ne s'oppose pas à l'extension des constructions existantes, y compris celles situées à plus de 50 mètres de la voie.

En secteur Uh

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- dans le cas d'une construction existante ne respectant pas l'implantation dominante, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celui-ci.

4.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

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

Au-delà d'une bande de 0 à 30 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou emprises publiques

Les constructions d'une hauteur (à l'égout ou à l'acrotère) de plus de 4 mètres devront respecter un recul d'au moins 6 mètres depuis les limites séparatives. (*Voir également 4.1.2 – hauteur des constructions*).

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2.2

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

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

Dispositions complémentaires par secteurs :

- En secteurs Ua, en limite sur voie, les clôtures devront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmontée ou non d'une grille simple à barreaudage en métal peint, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- En secteurs Ub et 1AUa, pour les opérations générant plus de 10 logements, il est exigé l'aménagement d'un espace public commun d'une superficie représentant au moins 5% de la surface totale de l'opération (hors voirie).

ARTICLE 7 STATIONNEMENT

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

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

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

Les secteurs Uℓ correspondent aux terrains destinés à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif.
Ils sont localisés au Nord du centre-bourg (pôle scolaire) et au Sud-Est du bourg (pôle sportif, culturel et récréatif).

Ce sont des terrains déjà urbanisés, destinés aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.
Une partie du secteur est concerné par des zones inondables au titre de la modélisation hydraulique centennale. Dans la mesure où ces parties inondables sont non urbanisées au sens de la disposition 1-1 du PGRI, seules y sont admises les occupations et utilisations du sol permises par le cadre dérogatoire de cette dernière (ce cadre est reproduit au chapitre 1 du Titre II du présent règlement). En outre, la réalisation de nouvelle digue ou de nouveaux remblais y est interdite, y sont seulement admis les mouvements de terrain permis par le cadre dérogatoire de la disposition 1-2 du PGRI (rappelé au chapitre 1 du titre II du présent règlement).

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Uℓ

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

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

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

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

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

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

- Le stationnement de caravanes qu'elle qu'en soit la durée,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à la réalisation de travaux ou de constructions pouvant être admises en secteur Uℓ, selon les destinations* et les sous-destinations* ou le type d'activités autorisés dans le secteur.

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

Sur les secteurs concernés par un risque d'inondation, identifiés sur le règlement graphique conformément à la légende – seules sont admises les occupations et utilisations du sol permises par le cadre dérogatoire de la disposition 1-1 du PGRI (rappelée au chapitre 1 du Titre II du présent règlement).

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

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

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

Non réglementé

3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- en limite séparative ;
- ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

Non règlementé.

3.2.4. Dispositions particulières

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

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

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2.2

4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

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

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

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

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES (SECTEURS Uea, Ueb, Uec, 1AUeb, 2AUea)

CARACTERE DES SECTEURS A DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (Uea, Ueb, Uec, 1AUeb, 2AUea)

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

Ils comprennent les secteurs suivants :

- Secteur Uea : secteur d'activités à dominante industrielle correspondant à la zone d'activités existante de Grand Lande
- Secteur Ueb : secteur d'activités artisanales existant du Bois Glain
- Secteur Uec : secteur d'activités de la Gare d'Issé à vocation tertiaire
- Secteur 1AUeb : secteur destiné à l'extension du secteur d'activités du Bois Glain
- Secteur 2AUea : secteur destiné à l'extension de la zone d'activités de Grand Lande : l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUea doit être réalisée dans le cadre d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR A DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (Uea, Ueb, Uec, 1AUeb, 2AUea)

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

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

Sont interdites toutes **constructions** destinées à :

Destinations	Sous-destinations	Uea (Grand Lande)	Ueb/1AUeb (Le Bois Glain)	Uec (Gare)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement (= logement de fonction)	X	X	X
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerces de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerces de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	
	Cinéma	X	X	
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			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacle			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

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

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

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le camping et le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- les dépôts de ferrailles, de déchets ou de matériaux divers, non liés aux activités autorisées dans le secteur,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception des cas visés à l'article 2.

Sont en outre interdits en secteur Ueb :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exception des activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.

Sont en outre interdits en secteur 2AUea :

- toutes constructions et installations.
- Tout aménagement et tout usage des sols à l'exclusion de ceux mentionnés à l'article 2 spécifiques au secteur 2AUea.

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

2.1 Sont admises sous condition en secteurs Uea, Ueb, Uec, 1AUeb :

- Les dépôts de ferrailles, de déchets ou de matériaux divers directement liés aux activités existantes autorisées dans la zone, à condition :
  - . qu'ils ne soient pas ou peu visibles depuis l'espace public,
  - . que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles, notamment paysagères et pour l'environnement.
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être directement liés et nécessaires à la réalisation d'une construction ou au fonctionnement des activités autorisées dans le secteur.

2.3 Sont en outre admis sous condition en tout secteur Uea, Ueb, Uec, 1AUeb, 2AUea :

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être directement liés et nécessaires à la réalisation d'ouvrages et de travaux d'intérêt général répondant à une mission de service public (exemple : passage de réseaux, réalisation d'infrastructures d'intérêt général).

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

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

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

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

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

Implantation des constructions par rapport aux voies départementales :

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

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

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

3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 3 m des limites séparatives.
L'implantation sur une seule limite séparative est possible sous réserve que des mesures de sécurité soient prises, notamment pour éviter la propagation des incendies (réalisation d'un mur coupe-feu).

Dans tous les cas,

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

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

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

3.2.4. Dispositions particulières

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

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

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

4.1.1. Principes généraux

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2.2

Tout projet de construction doit présenter des volumes, une implantation, une orientation générale et un aspect lui permettant de s'harmoniser avec les constructions principales existantes sur la zone.
Une cohérence architecturale devra être recherchée entre les bâtiments à travers les volumes, leur implantation, à travers la simplicité des matériaux de parement (béton, bardage métallique, verre), le choix des couleurs (couleurs mates, non réfléchissantes).

4.1.2. Dispositions particulières

a) Toitures :

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades.

Les toitures terrasse sont autorisées.

b) Extensions ultérieures :

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

c) Annexes :

Les éventuels bâtiments annexes indépendants doivent s'harmoniser avec le volume des constructions principales. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, … sont interdites.

4.1.4. Clôtures

4.1.4.1 Dispositions générales

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

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

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

4.1.4.2 Types de clôtures admis en secteur Uea, Ueb, Uec et 1AUeb

Sont interdits en secteurs Uea, Ueb, Uec et 1AUeb :

- l'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, …)
- les matériaux par plaques préfabriquées (de type fibro-ciment, palplanches béton, …).

La hauteur des clôtures pleines est limitée à 2 mètres lorsqu'elles sont situées en façade sur voie et 2,20 m en limites séparatives. Une hauteur supérieure peut toutefois être admise si elle est justifiée par des raisons de sécurité inhérentes à l'activité, de sécurité publique ou de composition architecturale.

4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Les dispositions fixées dans les règles générales (titre II, chapitres 3.1 et 3.2) du règlement s'appliquent aux secteurs à dominante d'activités.

En outre,

- les surfaces libres de toutes constructions, les espaces résiduels des aires de stationnement et les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent obligatoirement bénéficier d'un traitement paysager à dominante végétale.
- Les stockages devront être masqués par des écrans végétaux ou en dur.

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

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

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

CHAPITRE 4. ZONES AGRICOLES (A)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AGRICOLES (SECTEURS A, Ab, Ad, Ah, Aea, Aeb, Aℓ1, Aℓ2, et An)

CARACTERE DES SECTEURS AGRICOLES (secteurs A, Ab, Ad, Ah, Aea, Aeb, Aℓ1, Aℓ2, et An)

La zone agricole est dite « zone A ».

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

La zone agricole comprend les espaces sur lesquels s'est développée l'activité agricole (y compris viticole), englobant également des constructions regroupées au sein de hameaux ou de lieux-dits ou isolées, liées ou non à l'exploitation agricole ou viticole.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Un secteur « A » : secteur correspondant aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, *dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*.
- Le secteur agricole (A) englobe des constructions existantes destinées à l'habitation, pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans les conditions précisées par le règlement.

- Un secteur « Ab » : secteur couvrant des espaces agricoles de transition aux abords de l'agglomération, sans possibilités d'implantation de nouvelles constructions ou d'installations, y compris agricoles.

- Un secteur « Ad » : secteur correspond à d'anciennes décharges brutes ou d'anciennes carrières remblayées.

- Un secteur « Ah » : secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'habitat, permettant l'accueil de nouvelles constructions au sein de hameaux

- Un secteur « An » : secteur couvrant des espaces agricoles à enjeux environnementaux, écologiques ou paysagers, englobant notamment des continuités écologiques situées en zone agricole, à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux

- Un secteur « Aℓ1 » et un secteur « Aℓ2 » : secteurs de taille et de capacité d'accueil limité correspondant au site d'activités touristiques et de loisirs de La Lande

- Un secteur « Aea » : secteur de taille et de capacité d'accueil limité pouvant accueillir des installations de stockage de digestat

- Un secteur « Aeb » : secteur de taille et de capacité d'accueil limité pouvant accueillir des activités économiques

Une partie des secteurs A, Ab, Ah et An sont concernés par des zones inondables au titre de la modélisation hydraulique centennale. Dans la mesure où ces parties inondables sont non urbanisées au sens de la disposition 1-1 du PGRI, seules y sont admises les occupations et utilisations du sol permises par le cadre dérogatoire de cette dernière (ce cadre est reproduit au chapitre 1 du Titre II du présent règlement). En outre, la réalisation de nouvelle digue ou de nouveaux remblais y est interdite, y sont seulement admis les mouvements de terrain permis par le cadre dérogatoire de la disposition 1-2 du PGRI (rappelé au chapitre 1 du titre II du présent règlement).

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A (secteurs A, Ab, Ad, Ah, Aea, Aeb, Aℓ1, Aℓ2, et An)

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

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

Sont interdites :

1.1 **Dans la zone A y compris les secteurs indicés**

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

1.2 **Dans les secteurs Ab, Ad et An ainsi que dans les zones humides**

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

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

2.1 **Dans le secteur A, à l'exclusion des autres secteurs indicés**

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

- exploitation agricole et forestière* à condition :
  - qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieur à 30 m² de surface de plancher, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) ;
  - ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,…) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

Sont également admis dans **le secteur A,**

✓ lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole :

- La construction ou le changement de destination (avec possibilité d'extension*) d'un bâtiment, destiné(e) à la **création du logement de fonction** de l'exploitant agricole, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- ce logement de fonction doit être directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et justifié pour assurer une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation, au regard de la nature de l'activité et de sa taille, dans la limite d'un seul logement de fonction intégré à l'exploitation (sauf cas des exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires) :
- l'emprise au sol du logement de fonction ne doit pas excéder 250 m²,
- ce logement de fonction doit être nécessaire à un projet agricole inscrit dans la durée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole,
- l'exploitant agricole ne doit pas déjà occuper un logement de fonction, sauf circonstance exceptionnelle (insalubrité du logement, problème d'aménagement rédhibitoire),
- ce logement doit être implanté :
  - . soit au sein ou à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité, sans que la distance n'excède 50 m des bâtiments d'exploitation existants, de manière à éviter de créer une extension du site d'exploitation,
  - . soit au sein d'un groupe bâti existant (hameau, village, agglomération) pour favoriser son intégration. En cas d'impossibilité, l'implantation en extension d'un groupe bâti existant (hameau, village, agglomération) est admise sous réserve que la construction principale soit implantée à moins de 20 mètres d'un bâtiment en bon état d'au moins 40 m² déjà existant et à moins de 20 mètres de la limite d'emprise de la voie desservant la construction principale,
  - . En cas de changement de destination, le bâtiment doit être localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation.
- cette construction doit justifier d'un raccordement à un dispositif d'assainissement aux normes, et des conditions de desserte par la voirie et les réseaux.

- Pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'importance de l'activité et de la contribution du demandeur au travail commun. Le nombre total de logements ne pourra toutefois excéder 3 logements de fonction par exploitation.

- Le changement de destination*, la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants pour un usage d'hébergement touristique* en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente de produits…) ou pour une activité de commerce de détail liée à l'exploitation (vente directe de produits à la ferme…) à condition que cela :
  - soit nécessaire à **une activité de diversification** des activités d'une exploitation agricole, qui doit rester accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
  - soit réalisé dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante ;
  - ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

2.2 Dans la zone A et les secteurs indicés (Ab, Ah, Aea, Aeb, An, et Aℓ)

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

- Les ouvrages nécessaires à des **équipements d'intérêt collectif et services publics**, à condition :
  - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (éoliennes, station de pompage, château d'eau, bassins de régulation des eaux pluviales, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes, du trafic ferroviaire, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde d'espaces naturels et des paysages ;
  - qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

- Les constructions légères et aisément démontables d'intérêt collectif, recevant du public, si elles sont liées et nécessaires à l'observation de la faune et de la flore ainsi que celles liées à des cheminements piétonniers et/ou cyclables, à des sentes équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement d'intérêt collectif qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destines à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
  - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
  - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
  - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles,

- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors que les bâtiments aient été régulièrement autorisés, dans le respect des emprises et volumes initiaux et sans changement d'affectation ni création de logement supplémentaire et sous réserve de respecter les dispositions du PGRI Loire-Bretagne.

2.3 **<u>Dans les secteurs A, Ah et An,</u>**

- L'extension (ou le cumul d'extensions) des constructions principales existantes destinées à l'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - le cumul d'extension(s) des bâtiments d'habitation, réalisée(s) à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. (19/05/2020), ne dépasse pas une emprise au sol maximale de 50 m² ;
  - l'emprise au sol du bâtiment d'habitation (existant + extension) ne dépasse pas 250 m²,
  - l'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'extension doit être conçue en harmonie architecturale avec le volume bâti existant ;
  - les équipements par leur desserte et leurs capacités, sont suffisants pour permettre le projet.

- La création et l'extension d'annexes des constructions existantes destinées à l'habitation* à condition que les annexes* respectent les conditions suivantes :
    - La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
    - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
    - les annexes créées (construction et extensions comprises) à compter de la date d'approbation du P.L.U. (19/05/2020) ne doivent pas excéder un cumul d'emprise au sol de 40 m² ;
    - les annexes créées ne doivent pas excéder une hauteur précisée à l'article A 3.1.2 suivant.

- En secteurs A uniquement, le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, si l'ensemble des conditions est réuni :
    - L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité,
    - La destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement touristique, et leurs annexes éventuelles ;
    - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
    - Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distantes minimales de visibilité requises.

2.4 **<u>Dans le secteur Ah,</u>**

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

- la construction principale nouvelle doit être implantée à moins de 50 mètres de la limite d'emprise de la voie desservant la construction principale. Cette règle ne s'oppose pas à l'extension des constructions existantes, y compris celles situées à plus de 50 mètres de la voie,
- l'intégration à l'environnement est respectée,
- la construction principale nouvelle doit être implantée en dehors des zones inondables identifiées aux documents graphiques, conformément à leur légende,
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

2.5 **<u>Dans le secteur Aea,</u>**

- Les constructions et installations ayant la sous-destination « industrie », si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - qu'elles soient liées au stockage du digestat d'une installation de méthanisation autorisée (arrêté du 5 décembre 2016),
    - l'intégration à l'environnement doit être respectée (aucun déversement dans le milieu naturel, réduction des nuisances olfactives, aménagement paysager).

2.6 **<u>Dans le secteur Aeb,</u>**

- Les nouvelles constructions et installations, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination, ayant la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire », si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
    - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,

- en cas d'extension, un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée
- la création d'accès supplémentaires n'est pas admis (par rapport à ceux existants à la date d'approbation du présent PLU),
- le logement de fonction n'est pas admis.

- Les dépôts de ferrailles, matériaux divers nécessaires à l'activité, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles pour l'environnement humain et/ou naturel.

2.7 <u>Dans le secteur Aℓ1,</u>

Les nouvelles constructions et installations, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination, ayant les sous-destinations ou destinations suivantes :

- « Hébergement hôtelier et touristique » sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - cet hébergement ne doit pas s'accompagner de la création de logements nouveaux à des fins permanentes
  - ces constructions doivent bénéficier d'une intégration harmonieuse à l'environnement
  - ces constructions doivent bénéficier de dispositifs d'assainissement non collectif conformes aux normes en vigueur
  - la desserte par les réseaux est satisfaisante et le permet
  - en cas d'extension, un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée
- « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ayant une vocation récréative et de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, y compris les activités qui y sont liées,

Les installations annexes liées et nécessaires à la vocation du secteur, tels que bâtiments sanitaires, abris, local d'accueil, local de jeux, piscines, …

2.8 <u>Dans le secteur Aℓ2,</u>

- Les nouvelles constructions et installations ayant la destination « Hébergement hôtelier et touristique » en respectant les conditions suivantes :
  - cet hébergement ne doit pas s'accompagner de la création de logements nouveaux à des fins permanentes
  - cet hébergement doit correspondre à des structures démontables, devant assurer une restauration en l'état naturel du site en cas d'arrêt des activités,
  - la surface plancher de chacun des bâtiments ne doit pas excéder 30 m²,
  - la surface plancher de l'ensemble des nouvelles constructions et installations ne doit pas excéder 150 m²,
  - ces constructions doivent bénéficier d'une intégration harmonieuse à l'environnement
  - ces constructions doivent bénéficier de dispositifs d'assainissement non collectif conformes aux normes en vigueur
  - la desserte par les réseaux est satisfaisante et le permet
- La réalisation d'aires de stationnement liée et nécessaire aux activités admises sur le secteur, à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation et la dénaturation du site.

2.9 **<u>Dans le secteur Ad</u>** <u>(anciennes décharges et anciennes carrières)</u>

- Les travaux et exhaussements du sol qui seraient strictement liés et nécessaires à des travaux de plantations ou de traitement paysager, à condition qu'ils soient réalisés sans affouillement des sols existants,
- Les travaux strictement liés et nécessaires à un suivi environnemental du site dans un objectif de gestion des déchets ou de remise en état écologique du site

2.10 En sus, **sur les secteurs concernés par un risque d'inondation** (identifiés sur le règlement graphique conformément à la légende)

- seules sont admises les occupations et utilisations du sol permises par le cadre dérogatoire de la disposition 1-1 du PGRI (rappelée au chapitre 1 du Titre II du présent règlement),
- seuls sont admis les mouvements de terrain permis par le cadre dérogatoire de la disposition 1-2 du PGRI (rappelé au chapitre 1 du titre II du présent règlement).

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. <u>Emprise au sol</u>

3.1.1.1 Dans les secteurs A, Ah et An

<u>Extensions des constructions principales destinées à l'habitation</u>

Le cumul d'emprise au sol d'**extension(s)** des constructions principales destinées à l'habitation ne doit pas excéder **50 m²** *. Ce cumul d'extension(s) en emprise au sol, est mesuré à compter de la date d'approbation du P.L.U. (19/05/2020).

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

En outre, l'emprise au sol du bâtiment d'habitation (existant + extension) ne doit pas dépasser 250 m².

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

L'emprise au sol des constructions et extensions **d'annexes*** accolées aux constructions principales existantes* destinées à l'habitation *, (annexes créées à compter de la date d'approbation du P.L.U. le 19/05/2020) est limitée à **40 m².**

3.1.1.2 Dans le secteur Aea

Dans le secteur Aea, l'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des bâtiments* sur l'unité foncière* (constructions existantes et nouvelles) ne devra pas dépasser 20 m².

3.1.1.3 Dans le secteur Aeb

Dans le secteur Aeb, l'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des bâtiments* (constructions existantes et nouvelles) ne devra pas dépasser 1500 m².

3.1.1.4 Dans le secteur Aℓ1

Dans le secteur Aℓ1, l'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des bâtiments* (constructions existantes et nouvelles) ne devra pas dépasser 1500 m².

3.1.1.5 Dans le secteur Aℓ2

Dans le secteur Aℓ2, l'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des bâtiments* (constructions nouvelles) ne devra pas dépasser 150 m².

3.1.2. Hauteur des constructions

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

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

3.1.2.1. Hauteur des bâtiments de constructions agricoles

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

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

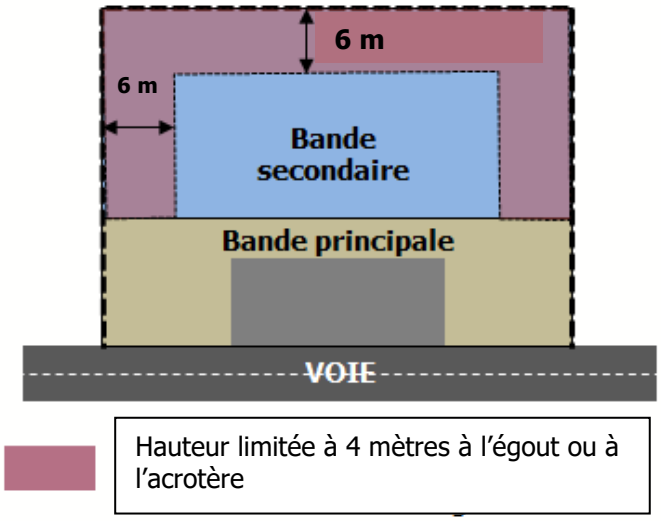
La hauteur des constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

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

a) Constructions principales à usage d'habitation

La hauteur maximale* des constructions principales à usage d'habitation ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

Toutefois, en secteurs Ah, au-delà d'une bande de 0 à 30 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou emprises publiques, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres maximum (à l'égout ou à l'acrotère) lorsque celles-ci sont situées à moins de 6 mètres des limites séparatives.



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

b) Extension de constructions existantes

Des dépassements des plafonds de hauteur* seront possibles en présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur*.

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

Une légère augmentation des hauteurs fixées aux a) et b) ci-dessus peut être admise si elle est exigée pour des raisons de sécurité **ou** par la mise en sécurité des occupants dans le respect des dispositions du PGRI Loire-Bretagne.

3.1.2.4. Hauteur maximale des annexes

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

ZONES / Secteurs	Hauteur maximale des annexes* de l'habitation	
	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
A, Ah, An	3,5 m	3,5

3.1.2.5. En secteur Aea

En secteur Aea, la hauteur des bâtiments ne peut excéder 3 mètres au point le plus haut.

3.1.2.6. En secteur Aeb

En secteur Aeb, La hauteur maximale* des constructions ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

3.1.2.7. En secteurs Aℓ

En secteur Aℓ1, la hauteur des constructions admises ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment principal existant, mesurée à l'égout de toiture.

En secteur Aℓ2, la hauteur des constructions admises ne peut être supérieure à 3,2 mètres, mesurée à l'égout de toiture ou au faîtage.

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

3.2.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation des constructions par rapport aux voies départementales

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

Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul de :

. 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des autres voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile.

. 10 mètres des berges des cours d'eau.

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

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

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

En secteurs Ah

Les nouvelles constructions principales devront être implantées à moins de 50 mètres depuis la limite d'emprise de la voie desservant la construction principale. Cette règle ne s'oppose pas à l'extension des constructions existantes, y compris celles situées à plus de 50 mètres de la voie.

3.2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

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

La construction doit être implantée à une distance du point le plus proche de la limite au moins égale à 5 mètres.

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

Au sein de la bande principale (entre 0 et 20 mètres comptés depuis la limite d'emprise des voies ou emprises publiques) :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

Au-delà d'une bande de 0 à 30 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou emprises publiques

Les constructions d'une hauteur (à l'égout ou à l'acrotère) de plus de 4 mètres devront respecter un recul d'au moins 6 mètres depuis les limites séparatives. (*Voir également 3.1.2 – hauteur des constructions*).

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

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

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

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

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

La distance entre le bâtiment principal à usage d'habitation et l'annexe ne doit pas excéder 15 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

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

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2.2

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

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

En secteurs **Aea**, la réalisation de merlon doit obligatoirement s'accompagner de plantations, afin d'assurer son intégration paysagère. L'annexe n°1 du présent règlement fixe les essences préconisées.

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

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

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

CHAPITRE 5. ZONES NATURELLES (N)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A DOMINANTE NATURELLE (SECTEURS N, Nf, Ns, Nℓ, Nℓt)

CARACTERE DES ZONES NATURELLES (secteurs N, Nf, Ns, Nℓ, Nℓt)

En tant que traduction réglementaire des orientations du P.A.D.D. relatives aux milieux naturels, le secteur N à dominante naturelle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

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

- Un secteur « Nf » : correspond au massif forestier de la Forêt Pavée, disposant d'un plan simple de gestion,
- Un secteur « Nℓ » : secteur naturel à vocation récréative et de loisirs correspondant aux sites de l'étang de Beaumont et des abords du Don.
- Un secteur « Nℓt» : secteur naturel de taille et de capacité d'accueil limitée admettant des activités de loisirs ou touristiques.
- Un secteur « Ns » : secteur correspondant au site de la station d'épuration communale.

Une partie des secteurs N, Nℓ et Ns sont concernés par des zones inondables au titre de la modélisation hydraulique centennale. Dans la mesure où ces parties inondables sont non urbanisées au sens de la disposition 1-1 du PGRI, seules y sont admises les occupations et utilisations du sol permises par le cadre dérogatoire de cette dernière (ce cadre est reproduit au chapitre 1 du Titre II du présent règlement). En outre, la réalisation de nouvelle digue ou de nouveaux remblais y est interdite, y sont seulement admis les mouvements de terrain permis par le cadre dérogatoire de la disposition 1-2 du PGRI (rappelé au chapitre 1 du titre II du présent règlement).

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N (SECTEURS N, Nf, Ns, Nℓ, Nℓt)

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

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

1.1. Règles générales dans les zones à vocation naturelle

Sont interdites dans tous les secteurs de la zone N :

1.1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

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

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

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-après.

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

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

Sont admises sous conditions particulières :

2.1. Dans les secteurs N, Nf, Nℓ, et Nℓt

- Les **constructions* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »* à condition :
  - qu'ils soient strictement liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux d'intérêt collectif ou qu'il s'agit d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et aux aires de repos, etc.) ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
  - qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors que les bâtiments aient été régulièrement autorisés dans le respect des emprises et volumes initiaux, et sans changement d'affectation ni création de logement supplémentaire et sous réserve de respecter les dispositions du PGRi du Bassin Loire-Bretagne.

- l'aménagement de cheminements ''doux'' et les installations légères à des fins récréatives et de loisirs, notamment celles liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnés, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
    - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
    - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
    - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
    - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
    - qu'ils respectent les dispositions du PGRi du Bassin Loire-Bretagne

- les travaux, affouillements et exhaussements de sol et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques, à la restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème, sous réserve de respecter les dispositions du PGRi du Bassin Loire-Bretagne.

2.2 <u>Dans les secteurs N uniquement (secteurs indicés exclus) :</u>

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

- le cumul d'extension(s) des bâtiments d'habitation, réalisée(s) à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. (19/05/2020), ne dépasse pas une emprise au sol maximale de 50 m² ;
- l'emprise au sol du bâtiment d'habitation (existant + extension) ne dépasse pas 250 m²
- l'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'extension doit être conçue en harmonie architecturale avec le volume bâti existant ;
- les équipements par leur desserte et leurs capacités, sont suffisants pour permettre le projet.

- La création et l'extension d'annexes des constructions existantes destinées à l'habitation* à condition que les annexes* respectent les conditions suivantes :
    - La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
    - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
    - les annexes créées (construction et extensions comprises) à compter de la date d'approbation du P.L.U. (19/05/2020) ne doivent pas excéder un cumul d'emprise au sol de 40 m² ;
    - les annexes créées ne doivent pas excéder une hauteur précisée à l'article A 3.1.2 suivant.

2.3 **Dans le secteur Nℓ**

- en outre est admise en secteur Nℓ, l'implantation d'équipements légers de loisirs et d'installations de loisirs, à condition de rester des structures légères et aisément démontables (aires de jeux, …),

2.4 **Dans le secteur Nℓt**

en outre sont admises :

- la réfection, l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions et installations existantes, à condition d'être destinées à des activités de restauration, des activités d'artisanat ou de commerce de détail liées au tourisme, des activités d'hébergement hôtelier et touristique, et autres équipements recevant du public,
- la réalisation d'aires de stationnement liées et nécessaires aux activités admises sur le secteur, à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation et la dénaturation du site,
- l'implantation d'équipements légers de loisirs et d'installations de loisirs, à condition de rester des structures légères et aisément démontables (aires de jeux, …).

2.5 **Dans le secteur Ns**

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

2.6 **En sus, sur les secteurs concernés par le risque d'inondation** (tel qu'il est identifié aux documents graphiques du P.L.U., conformément à la légende), seuls sont admis :

- les occupations et utilisations du sol permises par le cadre dérogatoire de la disposition 1-1 du PGRI (rappelée au chapitre 1 du Titre II du présent règlement),
- les mouvements de terrain permis par le cadre dérogatoire de la disposition 1-2 du PGRI (rappelé au chapitre 1 du titre II du présent règlement).

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 **Emprise au sol et hauteur des constructions**

3.1.1. **Emprise au sol**

Dans le secteur N

a) Le cumul d'**extension(s)** des constructions principales destinées à l'habitation ne doit pas excéder **50 m²** *. Ce cumul d'extension(s) en emprise au sol, est mesuré par rapport à l'emprise au sol de la construction principale, telle qu'elle existe à la date d'approbation du P.L.U. (19/05/2020).

b) En outre, l'emprise au sol du bâtiment d'habitation (existant + extension) ne doit pas dépasser 250 m².

c) En secteur soumis aux risques d'inondation et de submersion, les possibilités d'**extension(s)** des constructions principales doivent respecter les dispositions du PGRi Loire-Bretagne.

D) Le cumul d'emprise au sol des annexes créées (conformément aux dispositions prévues au 2.1 précédent) à compter de la date d'approbation du P.L.U. (19/05/2020) ne doit pas excéder **40 m²**.

Dans le secteur Nℓt

Dans le secteur Nℓt, l'emprise au sol* de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas dépasser 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur Ns

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

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur Nℓt, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes sur le secteur.

Dans le secteur Ns, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m au point le plus haut.

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

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

Implantation des constructions par rapport aux voies départementales

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

Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques

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

3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

3.2.3. Dispositions particulières

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

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

Non réglementé

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2 ; 2.4.1 et 2.4.2

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

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

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

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

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

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

TITRE IV. ANNEXES

Les annexes comprennent :

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

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

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

Annexe 2 : Liste des espèces invasives avérées

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

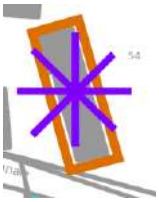
Annexe 3 : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole

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

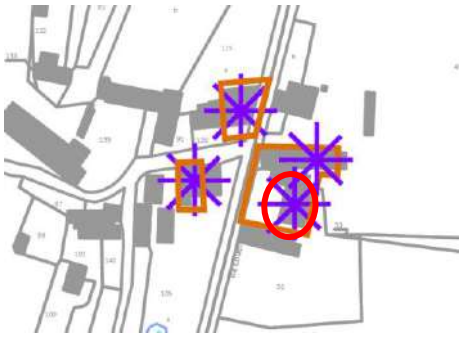
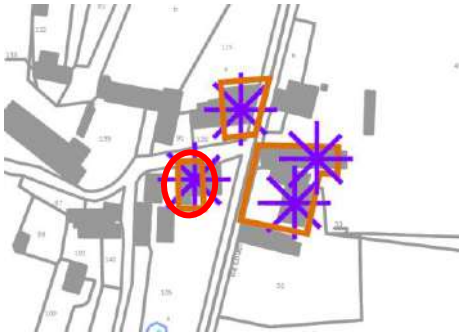
- bâtiment présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial (méritant d'être mis en valeur),
- respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément aux principes de réciprocité définis à l'article L. 111-3 du code rural,
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- bâtiment présentant une emprise au sol au minimum égal à 70 m²,
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité,
- possibilité de réaliser un assainissement non collectif au regard de la configuration des lieux,
- desserte par un accès et une voie sécurisée,
- bâtiment dont le changement de destination ne crée par une forme de mitage d'espace agricole ou naturel,
- prise en compte d'autres bâtiments d'habitation à proximité, en évitant de générer un risque de gêne pour les habitants présents (éviter de créer des vis-à-vis).

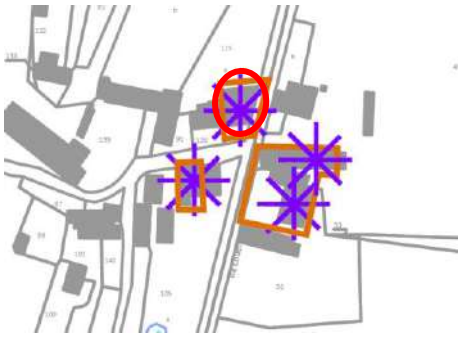
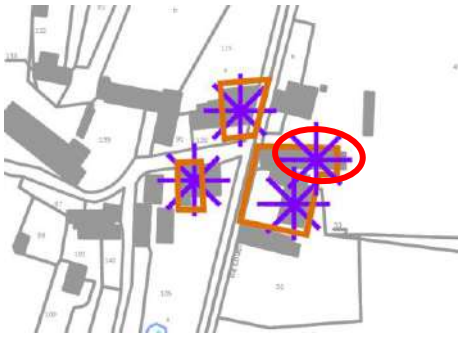
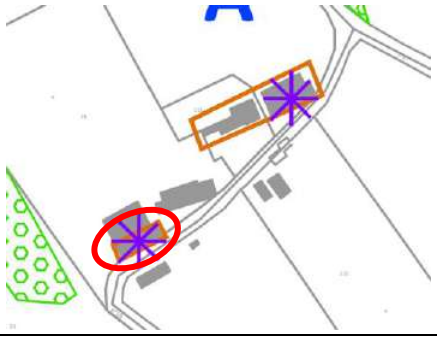
Les bâtiments concernés sont identifiés par une étoile sur le document graphique réglementaire.

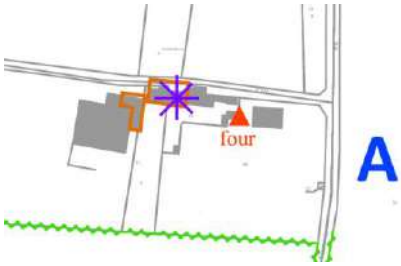
Exemple de bâtiment étoilé :

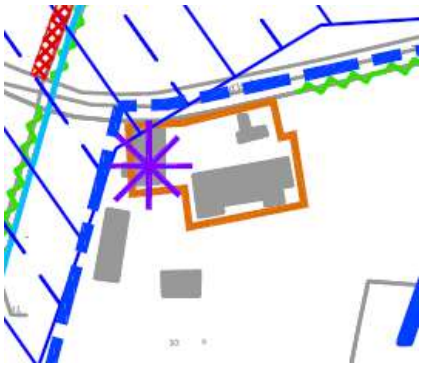
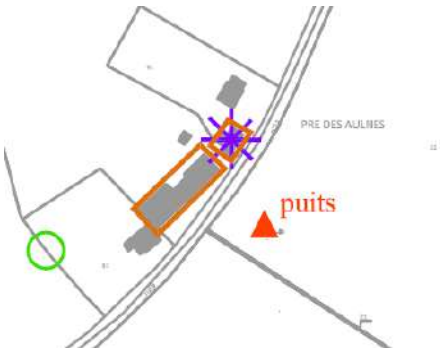


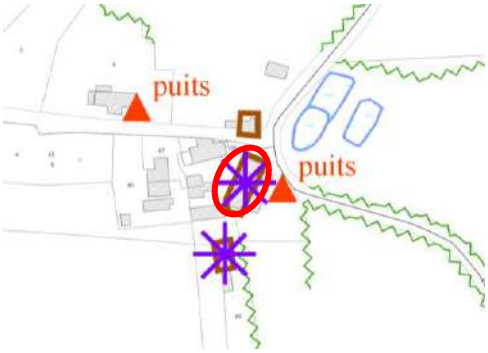
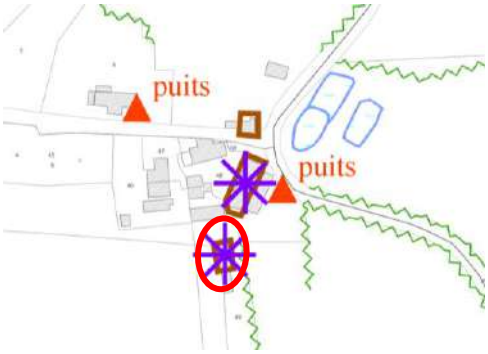
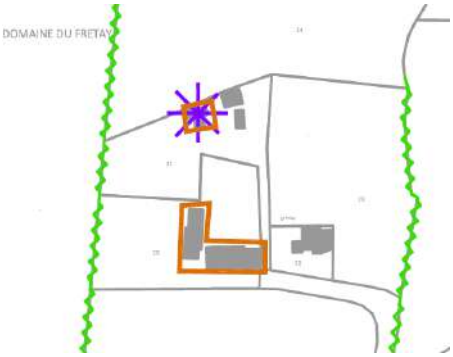
Liste des bâtiments ainsi identifiés au règlement graphique, par hameau ou lieu-dit concerné :

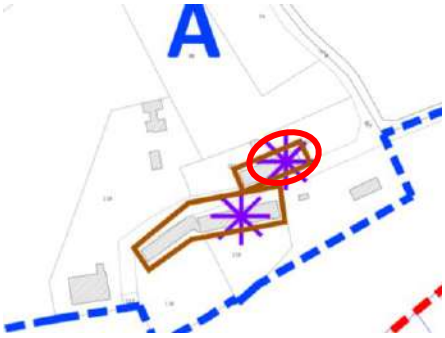
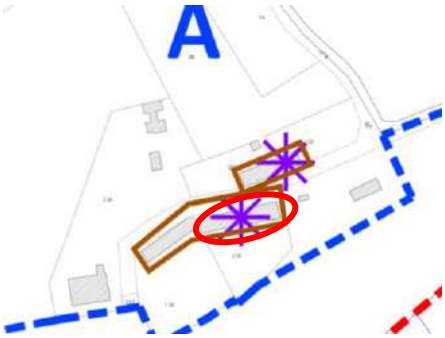
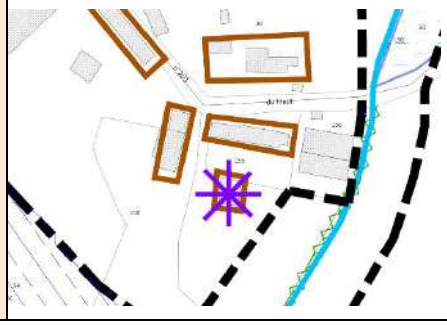
Numéro	Localisation	Photographie
1	Longuenée 	
2	Longuenée 	

3	Longuenée 	
4	Longuenée 	
5	Le Mortrait	
6	Le Mortrait 	

7	La Beaubressais 	
8	La Beaubressais 	
9	Le Fouy 	
10	Le Bois de Beaumont 	

11	Malgonne 	
12	Le Bois Rialland 	
13	Montjouan	
14	Montjouan	

15	La Buchetterie  	
16	La Buchetterie  	
17	L'Hôtel-Jublin 	
18	Le Fretay  	

19	Boissay 	
20	Le Buron 	
21	Le Buron 	
22	Le Haut Rougeau