



PLAN LOCAL D'URBANISME

5. REGLEMENT ECRIT

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 20 février 2024,
ajusté à la suite du retour du contrôle de légalité en date du 29 avril 2024



SOMMAIRE

	Introduction	5
I.	Dispositions générales	9
II.	Lexiques	15
III.	Dispositions communes applicables en toutes zones	31
IV.	Dispositions particulières applicables en zones urbaines	57
V.	Dispositions particulières applicables en zones à urbaniser	95
VI.	Dispositions particulières applicables en zones naturelles	107
	Annexes	115

INTRODUCTION

INTRODUCTION

1. Champs d'application du PLU

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal du Croisic. Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 du Code de l'urbanisme.

2. Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U)
- zone naturelle (N)

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés et aux servitudes
- aux secteurs de projet
- à la protection du patrimoine bâti et paysager
- à la nature en ville

3. Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

4. Organisation et contenu du présent règlement

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

Le présent règlement est organisé en 6 parties :

- **Partie 1** : dispositions générales
- **Partie 2** : lexique
- **Partie 3** : dispositions communes
- **Partie 4** : dispositions applicables aux zones urbaines
- **Partie 5** : dispositions applicables à la zone naturelle
- **Partie 6** : dispositions applicables à la zone agricole

INTRODUCTION

5. Utilisation du présent règlement

Identification des dispositions du règlement graphique :

ETAPE 1 : Consulter le document graphique du règlement (plan de zonage) qui permet de :

- Identifier la zone et éventuellement le secteur dans lequel se situe le terrain concerné
- Vérifier les dispositions graphiques qui s'appliquent sur le terrain concerné, le cas échéant (patrimoine bâti, patrimoine paysager, *emplacement réservé*, etc.)
- Identifier un éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.

ETAPE 2 : Consulter les annexes du dossier de PLU relatives aux servitudes, aux annexes sanitaires et informatives afin de vérifier si le terrain concerné est impacté

ETAPE 3 : Consulter le règlement écrit qui détaille les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur.

Application des dispositions du règlement

Consulter :

- Les dispositions générales (Partie 1 du règlement)
- Les dispositions communes (Partie 3 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (Parties 4, 5, et 6 du règlement)
- Le lexique du PLU qui précise les définitions pour l'application des règles (Partie 2 du règlement)

Si besoin, consulter les annexes du présent règlement, lorsque le terrain est concerné.

I. DISPOSITIONS GENERALES

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.
2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :
 - aux périmètres de travaux publics,
 - aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - à la réalisation de réseaux,
 - aux routes à grande circulation.
3. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU.
4. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.
5. Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive (article L. 521-1 du Code du patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'urbanisme), toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
6. Règles de construction : tout *bâtiment* créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.
7. Accessibilité des personnes handicapées : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout *logement* construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R*. 6111-5, et L. 111-1-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES

1. Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

Une partie du territoire communal est couvert par un Site Patrimonial Remarquable (SPR, anciennement Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)), dont les dispositions s'appliquent en plus de celles du règlement et ont valeur de Servitude d'Utilité Publique. Il convient donc, pour les projets situés au sein du SPR, de prendre connaissance de ce règlement propre qui s'applique de manière prioritaire au règlement du PLU.

2. Plan de prévention des risques littoraux

Certaines parties de la commune sont soumises au risque de submersion marine. Afin de prévenir ce risque et limiter autant que possible l'exposition des habitants à celui-ci, le Plan de prévention des risques littoraux a été approuvé par arrêté du Préfet de Loire-Atlantique en date du 13 juillet 2016, puis a fait l'objet d'un nouvel arrêt en date du 31 mars 2017, portant rectification d'une erreur matérielle. Il convient, pour tout projet compris dans les secteurs affectés par le risque de submersion marine et pour lesquels le PPRL s'applique (périmètre reporté au plan de zonage), de consulter le règlement du PPRL en tant que celui-ci s'applique prioritairement à celui-ci du PLU.

3. Adaptations mineures

En application du 1° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4. Aspect extérieur des constructions

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un 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.

5. Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un *bâtiment* détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un *bâtiment* dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce *bâtiment*.

6. Clôtures

En application de la délibération du Conseil municipal du 28 septembre 2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

7. Divisions de parcelles

En application de la délibération du Conseil municipal du 23 novembre 2007, les divisions de parcelles sont soumises à déclaration préalable.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES

8. Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Conseil d'État, n° 79530 du 27/05/88).

9. Dérogation aux règles du PLU

En dérogation du 2° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de celles prévues par les dispositions des articles L. 152-4 à 152-6 du Code de l'Urbanisme.

10. Division parcellaire

En toutes zones à l'exception de la zone UH, en dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

11. Emplacements réservés

Sur les emprises foncières classées en *emplacement réservé* sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement telle qu'elle est mentionnée sur le tableau figurant sur le document graphique.

12. Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire sont soumis aux taxes et participations prévues par les dispositions législatives en vigueur et participeront ainsi au financement des équipements.

Les projets faisant l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) pourront être exonérés, en tout ou partie, de certaines taxes et participations, selon les conditions spécifiques de la convention de PUP applicable.

13. Permis de démolir

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du Conseil municipal du 26 octobre 2007, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage.

14. Ravalements

En application de la délibération du Conseil municipal du 16 mai 2014, les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES

15. Déclaration préalable

Tous les aménagements et travaux concernant les éléments à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable, sauf exception précisée à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme.

16. Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent dossier). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes.

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant-projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES

17. Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses

Des dispositions particulières en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent dans le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel institué par l'arrêté préfectoral portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produit chimiques (cf. cartographie annexée au présent dossier). Les parcelles traversées par les ouvrages de canalisations de transport de gaz naturel sont grevées d'une bande de servitude dite « non-aedificandi ». Ces périmètres sont représentés à titre indicatif sur le plan des servitudes ; en cas d'écart entre la représentation graphique et les distances figurant dans le tableau de l'arrêté préfectoral, seules ces dernières font foi, par rapport au tracé réel des canalisations.

18. Sites archéologiques

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune du Croisic figure sur le plan en annexe. En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, et précisé par l'arrêté préfectoral portant délimitation de zonage archéologique du 28 juin 2016, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, l'autorisation ou le permis de construire est délivré après avis du Préfet de région.

19. Voies bruyantes

La commune du Croisic est concernée par un arrêté préfectoral n°2020/RTE/0269 de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des *bâtiments* dans les secteurs affectés par le bruit. Cet arrêté du 5 novembre 2020 fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de *bâtiments* et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans l'annexe du dossier PLU.

II. LEXIQUE

II. LEXIQUE

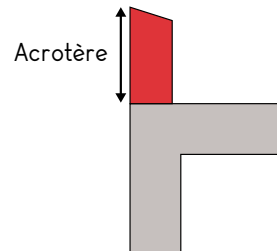
Accès et voie

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des accès sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'accès (véhicule ou piéton).

La voie est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs terrains distincts.

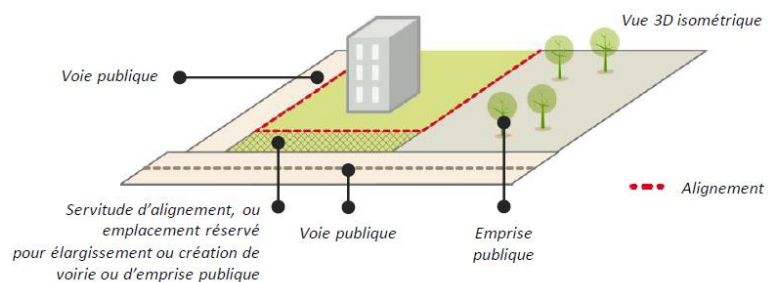
Acrotère

Muret plein ou à claire-voie établi au faite des *façades*, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un *bâtiment*.



Alignement

L'alignement est la limite entre la voie publique ou l'emprise publique ou la limite interne au terrain d'un *emplacement réservé* en vue de la réalisation d'une voie publique ou d'une emprise publique et la propriété riveraine.

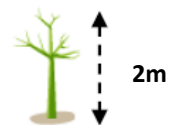


Annexe

Voir « Construction annexe »

Arbre

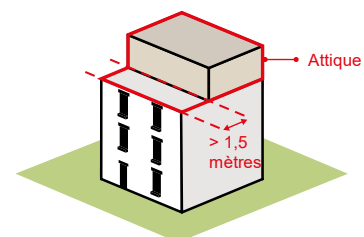
Végétal ligneux comportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage dont l'ensemble forme le houppier. Un arbre dit de "haute tige" doit présenter une hauteur supérieure à 2 mètres lors de la plantation et présenter une capacité de développement supérieure à 3 mètres à maturité.



Lors de la plantation

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au minimum 1,5 mètre par rapport à la *façade* du niveau directement inférieur de la construction donnant sur la voie publique ou emprise publique.



Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une *façade*, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

II. LEXIQUE

Bâtiment

Un *bâtiment* est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un *sous-sol*. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une *clôture* totale.

Clôture

Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public. Toute clôture édifiée en vis-à-vis du domaine public, qu'elle soit ou non édifiée sur le côté du terrain constituant son entrée principale, est considérée comme une clôture sur rue et doit suivre les dispositions réglementaires dédiées.

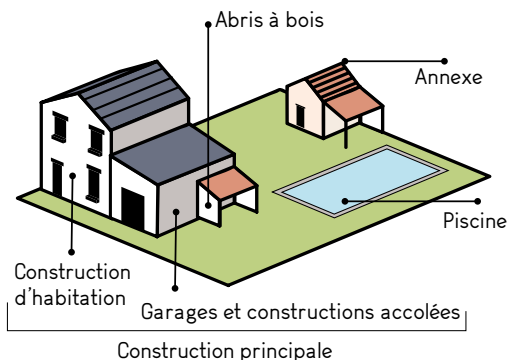
Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en *sous-sol* ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les *arbres*), et les constructions non comprises dans la définition du *bâtiment*, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, *piscines*, les *sous-sols* non compris dans un *bâtiment*. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et *clôtures* n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.

Construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux trois conditions ci-après :

- une construction d'une *emprise au sol* inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des *piscines*, remise à bois, chaufferie ;
- une construction non contiguë à une construction principale.



Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une *extension*, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale. Les abris de type remise à bois dont la structure est ouverte sur au moins une des faces, d'une *emprise au sol* limitée à 4m² et d'une hauteur limitée à 2 mètres, ne sont pas concernés par cette règle.

Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*.

Construction existante

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

Une construction édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

II. LEXIQUE

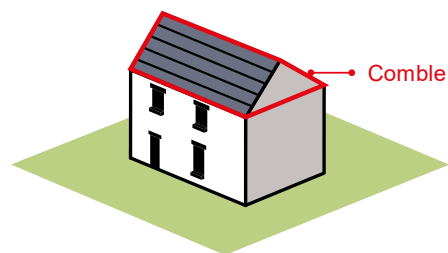
Construction principale

La construction principale correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de *bâtiment* principal : il s'agit des *bâtiments* non contigus et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les *piscines*, etc.

Comble

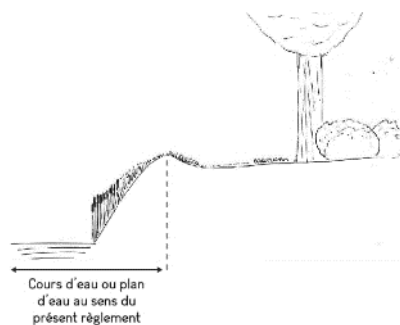
Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un *bâtiment*.



Cours d'eau et plans d'eau

Un cours d'eau correspond à une étendue d'eau linéaire. Les berges des cours d'eau, espace entre l'eau et le point haut à partir duquel la rive débute, sont considérées comme faisant partie du cours d'eau au sens du présent règlement.

Un plan d'eau est une étendue d'eau stagnante, naturelle ou formée artificiellement, d'une superficie d'au moins 30 m² (berges comprises). Au sens du présent règlement, les plans d'eau induisent les mêmes règles que les cours d'eau, notamment concernant le retrait des constructions.



II. LEXIQUE

Destination et sous-destination des constructions (articles R. 151-27 à R. 159 du Code de l'urbanisme)

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : – Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. – Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.). – Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). – Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).
Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.

II. LEXIQUE

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : – Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) – Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hôtels	
La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
Autres hébergements touristiques	
La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les <i>bâtiments</i> nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).

II. LEXIQUE

Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	– Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du <i>bâtiment</i> (mairie, préfecture, etc.) ou une <i>annexe</i> (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public. – Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). – Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	– Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). – Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc.

II. LEXIQUE

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	– Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. – Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	• Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...) • Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases...).
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

II. LEXIQUE

Egout du toit

L'*égout du toit* correspond au point haut de la *façade* dans le cas d'une toiture à pentes. Il s'agit généralement du niveau de la gouttière horizontale.

Emplacement réservé

L'*emplacement réservé* correspond à une emprise sur un ou plusieurs terrains privés, qui est réservée dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

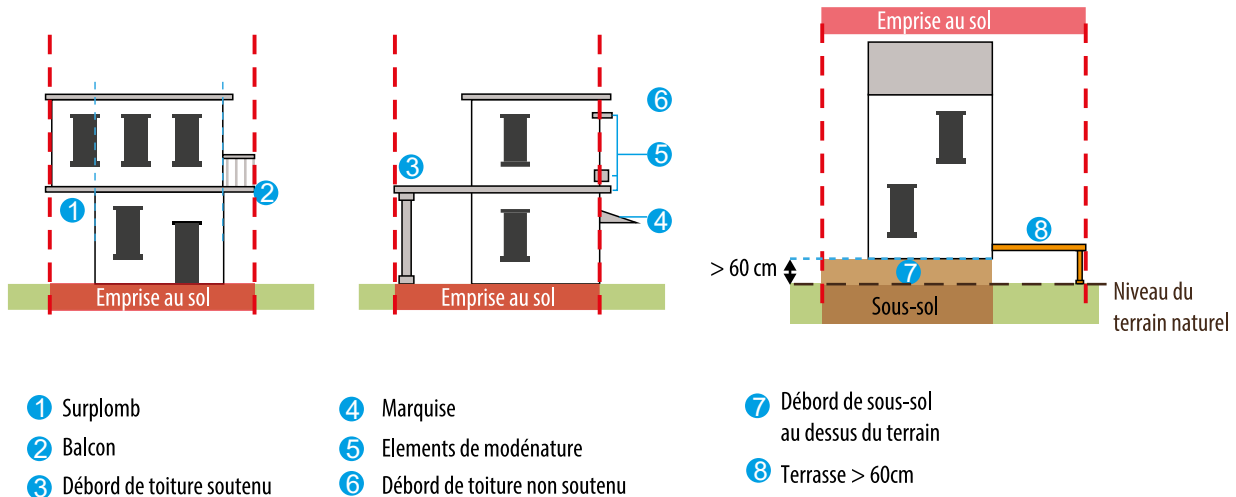
Emprise au sol

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

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'emprise au sol totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions *annexes*) ainsi que des terrasses ou débord de *sous-sols* en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de *clôture* présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'emprise au sol.

Les aires de stationnement en *sous-sol* ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.



II. LEXIQUE

Espaces éco-aménagés

Espaces aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de *pleine terre*, de toitures/murs/terrasses végétalisées ou d'espaces au sol poreux et perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren »
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



Gravillon



Béton drainant



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois

Espaces libres ou espaces non bâtis

Sont considérés comme espaces libres, ou espaces non bâtis, toutes les surfaces de l'*unité foncière* restantes après déduction de l'*emprise au sol* des constructions.

Espace vert de pleine terre

Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface. Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérés dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons imperméables ou de plus d'1 mètre de large, *piscines* et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Espace vert perméable

Les espaces verts alternatifs aux seuls vrais « espaces verts de *pleine terre* » sont également susceptibles de participer à la rétention des eaux pluviales et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Du fait de l'intérêt écologique moindre de ces espaces par rapport aux espaces verts de *pleine terre*, il leur est appliqué un « coefficient de valeur écologique » permettant de pondérer leur prise en compte dans le calcul des espaces verts à réaliser qui est défini de la manière suivante.

II. LEXIQUE

Essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

Voir la liste présentée en annexe du présent règlement.

Extension

Tout agrandissement d'une construction, avec ou sans augmentation de la *surface de plancher*, avec ou sans augmentation de l'*emprise au sol* (dans ce dernier cas, simple *surélévation*). Une extension représentant une augmentation de l'emprise au sol de plus de 50% de l'emprise au sol existante doit respecter les dispositions réglementaires s'appliquant aux constructions principales.

Façade

Les façades d'un *bâtiment* ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées *pignon*.

Les éléments de modénature tels que les *acrotères*, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

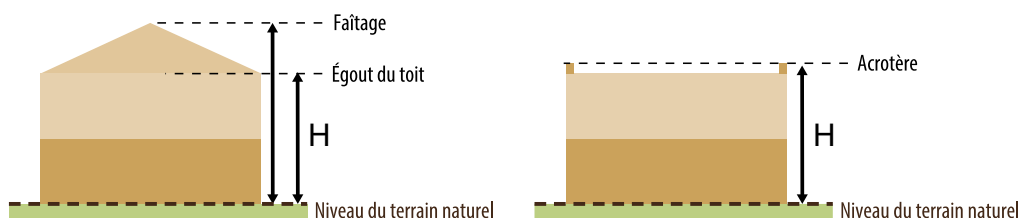
Faîtage

Le faîtage correspond au sommet des *pans d'une toiture*.

Habitat saisonnier

L'habitat saisonnier correspond à des constructions ou aménagement de constructions dédiées spécifiquement au logement ou à l'hébergement de travailleurs occupant un emploi saisonnier, tel que défini par l'article L.1242-2 du Code du travail (un emploi dont « les tâches sont appelées à se répéter chaque année selon une périodicité à peu près fixe, en fonction du rythme des saisons ou des modes de vie collectifs ou emplois pour lesquels, dans certains secteurs d'activité définis par décret ou par convention ou accord collectif de travail étendu [...] »).

Hauteur des constructions



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

II. LEXIQUE

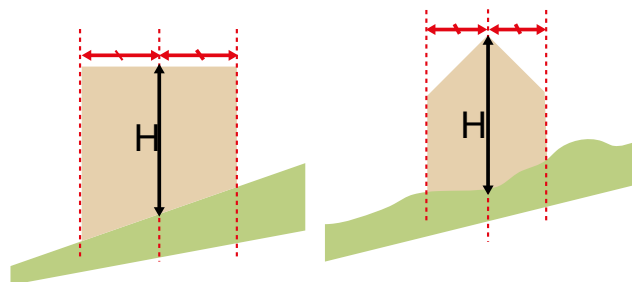
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au *faîtage* de la construction, ou au sommet de l'*acrotère*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en *attique*. La hauteur à l'*égout du toit* s'apprécie au niveau de la gouttière horizontale. Les installations techniques (antennes, cheminées, cabines d'ascenseur, chaufferies, climatisation) sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 3 m de hauteur.

Doit être regardé comme sol naturel ou *sol existant* celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la moitié de la largeur de la *façade* ou du *pignon*.

Si la longueur de *façade* excède 20 m, elle est divisée en tranches dont aucune n'excède 20 m, la hauteur est calculée au milieu de chaque tranche.



Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE):

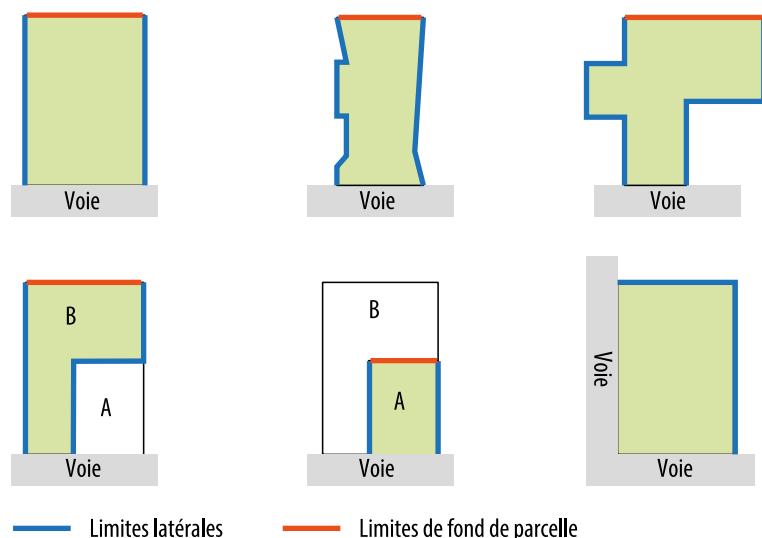
Les installations qualifiées de dangereuses, inconfortables ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, inconfortable ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

Limites séparatives latérales et de fond de parcelle

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs *unités foncières*, et le ou les terrains contigus.

En sont exclues les limites de l'*unité foncière* par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites séparatives peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Le fond de parcelle est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



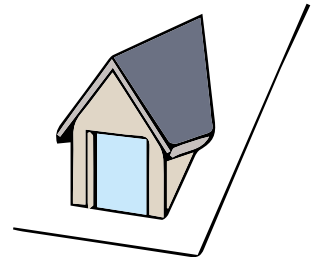
II. LEXIQUE

Loggia

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade.

Lucarne

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au *comble*. La lucarne est composée d'une *façade* verticale, de deux côtés (appelés « *joues* » ou « *jouées* ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le *pan de toiture* principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa *façade* peut être en maçonnerie.

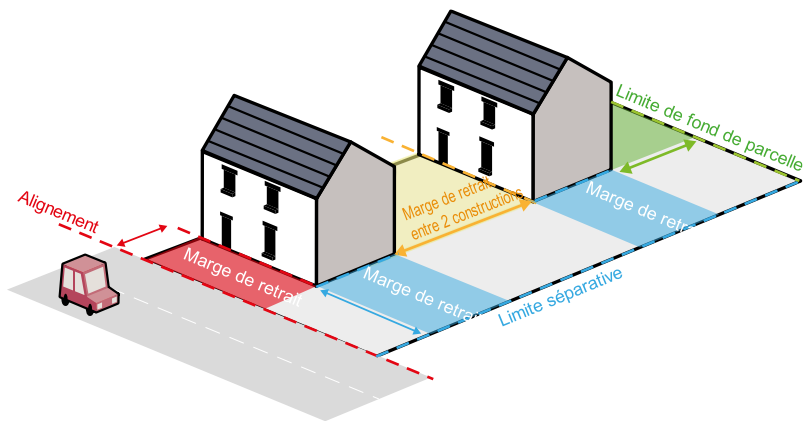


Marge de recul ou de retrait

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (*limites séparatives* ou limite avec les voies ou emprises publiques) ou une autre construction sur le même terrain.

Dans tous les cas, la marge de retrait de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.

La marge de retrait minimale peut être fixe, dépendante de la hauteur des constructions, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.



Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part un mur ou une paroi entre l'intérieur et l'extérieur de la construction. Le contraire d'une *façade* avec ouverture est une *façade* aveugle.

II. LEXIQUE

Ouvertures créant des vues

Sont considérés comme des éléments constituant des *vues* au sens du présent règlement :

- les ouvertures (jour de souffrance) situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les *lucarnes*,
- les *balcons*,
- les *loggias*,
- les terrasses dont tout ou partie de la surface est située à plus de 0,60 m du terrain naturel,

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures (jour de souffrance) situées à 1,90 m ou plus au-dessus du plancher
- les percements en *sous-sol*, à condition que le point le plus haut de l'ouverture ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel,
- les portes pleines ou à vitrage translucide,
- les châssis de toit à plus de 1,90 m du plancher de la pièce desservie,
- les châssis fixes à verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien)
- les terrasses situées au maximum à 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel

Ouverture de toit

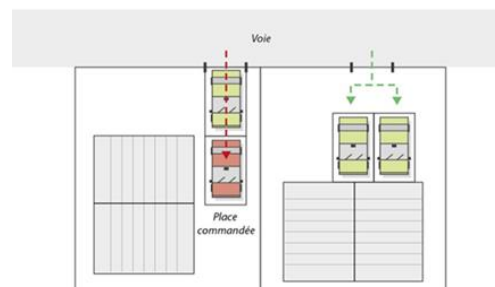
Ouverture à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la couverture (fenêtre de type Vélux).

Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture.

Place commandée

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en traversant une autre place de stationnement située dans son prolongement longitudinal.



Piscine

Une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine concerne également la catégorie jacuzzi.

II. LEXIQUE

Parement :

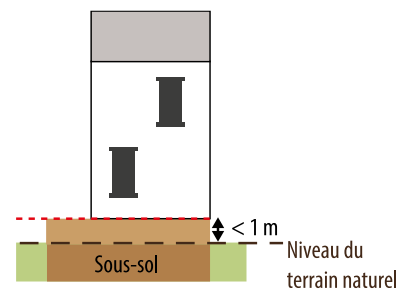
Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçu pour rester apparent, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

Pignon et mur pignon :

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de *façade* principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel.



Surélévation

La surélévation est une *extension* d'un *bâtiment* existant sur l'*emprise au sol* totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de plancher

[Article R. 111-22 Code de l'urbanisme] La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des *façades* après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes *d'accès* et les aires de manœuvre ;
- des surfaces de plancher des *combles* non aménageables pour l'habitation ou pour des *activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial* ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de *bâtiments* ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des *logements*, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de planchers affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les *logements* sont desservis par des parties communes intérieures.

II. LEXIQUE

Terrasse inaccessible

Une terrasse est considérée comme inaccessible si elle ne présente pas d'ouverture permettant un accès régulier, hors accès technique permettant l'entretien des blocs de climatisation, machinerie d'ascenseur, végétalisation de la toiture, etc.

Terrain d'angle :

Est considéré comme un terrain d'angle, tout terrain pour lequel deux cotés ou plus forment un angle sur voie ou emprise publique.

Toiture végétalisée

Une toiture est considérée comme végétalisée lorsqu'elle comprend un substrat de terre végétale d'au-moins 40 cm d'épaisseur.



Unité foncière

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles contigües d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Espaces boisés classés (L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme)

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des *arbres* isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'*alignements*. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'*arbres* sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

2. Cœurs d'îlots et espaces paysagers protégés (L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

Les cœurs d'îlots et espaces paysagers protégés figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
- Les constructions annexes ;
- Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, constructions légères, etc. ;
- Les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation d'arbres dont le développement est à terme équivalent et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ;
- Les clôtures ajourées.

Dans le cas particulier des Espaces Naturels Sensibles (ENS) et si la non-replantation permet de qualifier les caractéristiques paysagères et/ou environnementales du lieu, il peut ne pas être effectué de replantation systématique d'un arbre abattu.

3. Arbres remarquables (L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

Le plan de zonage identifie des arbres remarquables au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Leur abattage est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés.

Dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre remarquable repéré par le document graphique, sont interdites toutes les constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Sont cependant admis les élagages dans le respect des règles de la profession, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation des arbres dont le développement est à terme équivalent, dont le choix sera soumis à validation des services de la commune.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cas particulier des Espaces Naturels Sensibles (ENS) et si la non-replantation permet de qualifier les caractéristiques paysagères et/ou environnementales du lieu, il peut ne pas être effectué de replantation systématique d'un arbre abattu.

4. Couloir de vue (L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

Le plan de zonage du PLU identifie un « couloir de vue » au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Au sein de celui-ci, aucune construction nouvelle ni plantation de boisement n'est autorisée.

5. Haies protégées (L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

Le plan de zonage du PLU identifie des haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Les haies existantes ainsi repérées sur le plan de zonage ne doivent en aucun cas être supprimées. Elles doivent être maintenues en l'état ou a minima recrées en privilégiant des essences locales, bocagères et variées.

6. Zones humides à préserver (L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage ou identifiées en application de l'arrêté du 24 juin 2008, des dispositions particulières sont applicables. Il est interdit :

- de créer tout remblai ou décaissement susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et *sous-sols* et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide (mis à part les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile) ; en particulier, les *clôtures* pleines sont interdites.
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à un réaménagement ou une amélioration de la qualité et de la gestion de la zone humide,
- de réaliser la plantation de quelque boisement susceptible de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Toutefois, sont autorisés les mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public et les postes d'observation de la faune, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public et à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides.

7. Inconstructibilité aux abords immédiats des cours d'eau

Une bande d'inconstructibilité de 10 mètres devra être respectée le long des cours d'eau (tels que définis au sein du lexique). Celle-ci devra permettre la préservation de bandes enherbées de 5 mètres depuis les berges, et d'un couvert végétal dans une bande de 10 mètres de large.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

8. Dispositions spécifiques applicables aux ensembles bâtis à protéger et murs remarquables protégés (L151-19 du Code de l'urbanisme)

Ensemble bâti à protéger

A l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme « ensemble bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme », un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur.

Les prescriptions suivantes s'appliquent au sein de ces ensembles :

- Les modifications de volume et notamment les *surélévations* ne seront admises que si elles ne dénaturent pas l'ensemble bâti et respectent l'esprit de l'architecture d'origine, ou l'organisation de l'ensemble bâti, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'*annexes* et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux...) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technologie : système constructif, respect des matériaux... sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les *façades*, les couvertures, les souches de cheminée, les *lucarnes* et les menuiseries. Les éléments de structures prévu pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Tout aménagement ou *extension* doit respecter l'identité architecturale de la construction et de l'ensemble bâti.
- Toute restauration de *clôture* doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine.
- Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques listés ci-dessus.

Menuiseries

- Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.
- Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible sur les façades.

Ferronneries

- Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures...).

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Dispositions spécifiques applicables aux ensembles bâtis à protéger et murs remarquables protégés (L151-19 du Code de l'urbanisme)

Façades

- Tout projet d'extension de caractère traditionnel doit reprendre le même traitement que la façade dont elle constitue l'extension ;
- Tout projet d'extension d'expression contemporaine doit s'inscrire dans le respect de la volumétrie du bâtiment originel ;
- Les bardages et couvertures métalliques (bac acier) sont interdits, de même que tout procédé d'isolation par l'extérieur de murs dont les pierres sont apparentes.

Mur remarquable protégé

Les murs protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être protégées et réhabilitées à l'identique (matériaux et mise en œuvre analogues à ceux d'origine). Leur démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'accès à la parcelle.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

Pour toute opération de *logements* de plus de 12 *logements*, et/ou d'une *surface de plancher* supérieure à 800 m², le dispositif suivant s'applique :

Garantir un éclairage optimal des *logements* et favoriser la ventilation naturelle :

- Le projet devra comporter au moins 60 % de *logements* traversants ou présentant une double orientation, en privilégiant les espaces de vie au sud ou à l'ouest. La totalité des logements de 4 pièces et plus devra intégrer une double orientation. Ce dispositif permet également d'éviter une desserte des *logements* par un long couloir aveugle.
- La mono-orientation Nord des *logements* sera à éviter dans la mesure du possible.

Développer des *logements* « utilisables » :

- Les opérations s'attacheront à intégrer une diversité de typologies de tailles de *logements* hors opération spécifique (résidence étudiante, logements pour personnes âgées etc.).
- Par ailleurs, il est recommandé que chaque *logement* dispose d'un espace de stockage dédié (cave ou cellier).

Développer des *logements* agréables :

- S'attacher, dans la mesure du possible, à avoir des espaces extérieurs confortables et agréables pour les logements (jardin privatif ou collectif, *balcon*, *loggia*, terrasse).
- Travailler à l'utilisation des espaces extérieurs de la résidence (jardins partagés, présence de bancs, jeux pour les enfants).
- Penser les espaces de jardin en tenant en compte de leur ensoleillement et du vent.

2. Les plantations d'arbres et traitement des espaces libres

Dispositions transversales

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. La création de massifs plantés est privilégiée par rapport à la création d'espaces enherbés et pelouses.

Les arbres existants doivent être préservés. Quand leur abattage ne peut pas être évité pour des raisons sanitaires ou de dangerosité vis-à-vis de la construction

2 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues et préservées. Quand leur abattage ne peut pas être évité pour des raisons sanitaires ou de dangerosité vis-à-vis de la construction, des arbres dont le développement est à terme équivalent doivent être replantés sur le terrain d'assiette du projet.

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre par tranche de 150 m² d'espaces libres. Les arbres de haute tige devront être plantés au minimum à 2 m des limites séparatives.

Les espaces libres aménagés en espaces verts devront revêtir un intérêt écologique pérenne.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces verts d'usage commun ou public doivent être reliés par des cheminements doux piétonniers.

Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction. En façade, les massifs plantés seront privilégiés aux espaces enherbés et pelouses.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées. L'annexe du présent règlement présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les arbres plantés devront être, au moins pour moitié, des variétés fruitières d'essence locale.

Le traitement des espaces libres doit favoriser la bonne perméabilité des sols. Dans ce contexte, l'OAP Environnement, paysages et trame verte et bleue définit des orientations visant à favoriser une bonne perméabilité des sols à l'échelle de chaque terrain, qu'il est vivement recommandé de suivre.

La végétalisation des espaces de stationnement

Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de voies et stationnement doivent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren ». Ceux-ci devront être végétalisés et/ou de couleur claire, afin de limiter localement les effets d'îlots de chaleur.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un *arbre* de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Zones concernées par le SPR (anciennement AVAP)

Au sein des zones couvertes par le SPR (les zones UCV et UP dans leur globalité et une partie des zones UB, UR, UE, UAE et N), et dans la mesure où les dispositions du SPR sont applicables en plus du présent règlement, les règles portant sur l'aspect extérieur des constructions sont fixées par le SPR.

Autres zones

Dispositions applicables aux constructions nouvelles

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les toitures

Les toitures peuvent être à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures... Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

En cas de toitures terrasses :

- celles-ci seront de préférence végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.
- Le dernier étage sera disposé en attique dont la marge de retrait sera de un mètre minimum par rapport au nu de la façade

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtre.

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Le traitement commercial des façades ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdites.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Règles spécifiques en zone UAE

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

La volumétrie et les formes du bâti devront être simples et en lien avec l'existant, elles pourront s'inspirer du vocabulaire architectural des constructions de type « salorge ».

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il sera recherchée la sobriété dans le choix des matériaux et des couleurs qui devront participer à l'image du site, la construction bois est préconisée.

L'utilisation des couleurs devra être mesurée avec deux teintes au maximum par construction

Les éventuels décrochés de façade ne seront pas des artifices, mais ils résulteront de l'organisation interne des bâtiments. Ces décrochés pourront présenter un changement de nature de matériaux

Sur le volume principal, sont préconisées les toitures à deux pentes bien intégrées dans la volumétrie générale de la construction. Ces toitures pourront être équipées de dispositifs d'utilisation des énergies renouvelables.

Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions

Dispositions applicables aux travaux sur le volume bâti (réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures)

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont interdites. Elles devront être peintes. En cas de pose de volets roulants les caissons ne devront pas être visibles de l'extérieur.

Dispositions applicables aux extensions

Les extensions devront être conçues et réalisées soit en reprenant le style de l'architecture d'origine, soit en adoptant un parti architectural contemporain.

En cas de surélévation d'une construction, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction doit être assurée.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions applicables aux clôtures

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau. Les clôtures doivent être en harmonie avec les clôtures qualitatives avoisinantes en tenant compte du bâti et du site environnants. Dans tous les cas, la clôture ne pourra être le support d'aucun type de matériau d'occultation rapporté tel que les filets brise-vue, canisses, brandes naturelles ou artificielles.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain. Toute nouvelle construction devra être privilégiée en retrait de manière à préserver ces murs en pierre existants.

Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales implantées dans le respect des règles du Code civil. Lorsque qu'une haie vive composée d'essences locales et variées existe, elle est préservée. Si son état sanitaire ne le permet pas, la plantation d'un panachage de 3 essences minimum locales est conseillée afin d'éviter des haies mono-variétales, en privilégiant des essences bocagères pour les haies.

La plantation d'espèces invasives est proscrite. Les haies traditionnelles, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces locales, caduques ou persistantes.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15x15cm, par tranche entamée de 15m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire est inférieur à 15m.

La mesure de la hauteur de la clôture

La hauteur de la clôture est comptée sur l'ensemble de son linéaire et aucun point du linéaire ne peut dépasser cette hauteur.

Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.

La clôture peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.

La hauteur de la clôture peut être découpée en sections de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.

Dans le cas d'une clôture mitoyenne, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,50 m, sauf si cela permet d'assurer une continuité avec les clôtures existantes sur le terrain ou les clôtures voisines contiguës. En zone UB et UCV, la mise en œuvre d'autres hauteurs de clôtures est autorisée, sous réserve d'être pleinement justifiée par des enjeux de préservation du patrimoine diffus de la commune et dans le respect des dispositions du SPR.

Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occultation, en surépaisseur des clôtures, constitués de matériaux synthétiques.

Conformément à l'article 31 du règlement de voirie départementale et 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 et végétaux interdits.

Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé est privilégiée.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement être réhaussé, dans la limite d'un tiers de la hauteur totale de la clôture.

3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 120 cm recouvert en pierre ou d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être ou non surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes, de matériau végétal (brande...) ou d'un matériau teinté dans la masse.
- Un mur plein en pierre ou matériau enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes.
- Un grillage ou une grille doublée d'une haie végétale et pouvant éventuellement être accompagné d'un soubassement en maçonnerie (mur pierre ou béton de 50 cm maximum de hauteur), en particulier au sein des secteurs concernés par le PPRL.

Interventions sur les clôtures existantes :

- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables
- Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux ; est préconisée la brande ou le bois, les matériaux d'occultation synthétiques sont interdits.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage comme « élément de paysage » sont protégés, leur démolition est interdite, seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures déjà existantes pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions.

Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m.

Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :

- Un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive ;
- Une haie vive

L'utilisation de plaques d'aspect béton (palplanche) est interdite.

La création de clôtures sous la forme de murs pleins est interdite, sauf dans les cas suivants :

- Sur la longueur de la terrasse jouxtant la construction,
- Lorsque la limite séparative donne sur un espace ouvert au public,
- En zone UB et UCV, sous réserve que le mur plein soit pleinement justifié par des enjeux de préservation du patrimoine diffus de la commune et dans le respect des dispositions du SPR.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions diverses

Les rampes de parkings

Les rampes de parking destinées à desservir les places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)

Les panneaux solaires seront de préférence posés :

- sur les auvents
- sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- sur les balcons
- sur les avancées de toitures

Les panneaux solaires doivent faire l'objet d'une recherche de placement harmonieux sur le dessin de la toiture, si cette dernière est visible depuis le domaine public.

Au sein des secteurs concernés par le Secteur Patrimonial Remarquable, sur toitures inclinées, ils devront :

- pour les constructions neuves, s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible et être intégrés dans l'épaisseur du toit
- pour l'ensemble des constructions, être posés de préférence soit en ligne horizontale au faîtage, soit en ligne horizontale à l'égout, soit dans l'alignement des percements

En façade :

L'implantation des panneaux est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur et que toutes les installations techniques soient invisibles ou que ces panneaux soient intégrés dans la composition architecturale de la façade et en harmonie avec les matériaux utilisés.

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde-corps, ... sera autorisée sous réserve d'une bonne intégration.

Les antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs

Les antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 - MIXITE SOCIALE

Les opérations portant sur la construction de *logements* d'une *surface de plancher* supérieure à 500 m² devront comprendre une part d'au moins 40 % de *logements* locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. Néanmoins, dans le cas où l'opération consiste en une réhabilitation de logements d'une surface de plancher supérieure à 500 m², cette part est réduite à 35%.

Les opérations d'aménagements et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissements, permis groupés et permis valant division comporteront 40 % de logements sociaux minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone AUpl1.

Par ailleurs, sont identifiés au plan de zonage des emplacements réservés pour mixité sociale au sein desquels une part minimum de logements locatifs sociaux spécifiques, et indiquée sur le tableau ci-dessous, est fixée.

N°	Objet	Parcelle	Surface	Adresse	Bénéficiaire
11	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement 100 % des logements seront des logements locatifs sociaux	AL 133-309-322 et AL 132p	1 298 m ²	2, 4 et 6 Rue Jean Gouzo	Commune
12	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement 100 % des logements seront des logements locatifs sociaux	AM 417-655 et 656	1 569 m ²	21 et 21bis avenue Gambetta	Commune
13	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement 100 % des logements seront des logements locatifs sociaux	AK 253	285 m ²	11 rue des Cordiers	Commune
14	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement 100 % des logements seront des logements locatifs sociaux	AK 327	146 m ²	18 rue des Cordiers	Commune
15	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement 100 % des logements seront des logements locatifs sociaux	AK 326	165 m ²	20 rue des Cordiers	Commune
16	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement 100 % des logements seront des logements locatifs sociaux	AE 144p-145p-146-188-197p	544 m ²	17 rue de Kervaudu	Commune
17	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement 100 % des logements seront des logements locatifs sociaux	AE 259	341 m ²	4 chemin du Moulin Bâtard	Commune
18	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement 30 % des logements seront des logements locatifs sociaux	AL 131p-599p	13 500 m ²	rue Georges Clémenceau	Commune

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

1. Occupation et utilisations du sol

En toutes zones, sont autorisés :

- L'aménagement et l'*extension* des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Les installations classées soumises à déclaration sauf si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

En toutes zones, à l'exception de la zone UAE, sont interdits :

- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves,
- les activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores,
- les activités engendrant des nuisances de fumées ou des poussières, etc.,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les installations classées soumises à enregistrement,

En toutes zones, à l'exception de la zone Nc, sont interdites :

- la création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,

En toutes zones sont interdites :

- la création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravane à l'extérieur de *bâtiment* clos et couvert,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2. Linéaires commerciaux à protéger

Sur les linéaires commerciaux protégés identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, le changement de destination d'un rez-de-chaussée sur rue à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, hôtel ou activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle vers toute autre destination que celles-ci est interdit.

En outre, les locaux à rez-de-chaussée sur rue créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, hôtel ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

3. Constructions annexes

En toutes zones urbaines :

Les *constructions annexes* ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux *limites séparatives* ni aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain. Toutefois, en cas où une haie vive existe le long de la limite séparative, l'implantation d'une nouvelle *construction annexe* ne devra pas porter atteinte à la haie et être implantée en retrait de la limite séparative.

L'*emprise au sol* cumulée, à l'échelle de chaque *unité foncière*, des constructions annexes ne doit pas excéder 20 m² par tranche de 400 m² de terrain, puis 5 m² par tranche de 100 m² supplémentaires.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

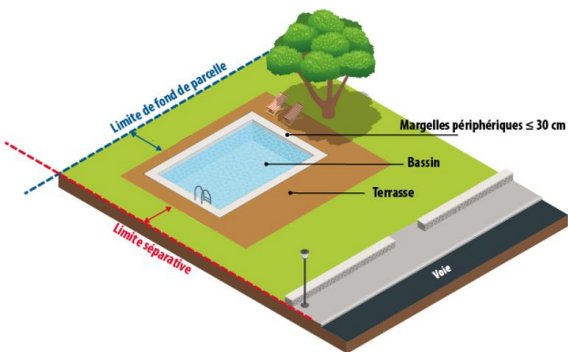
5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

4. Piscines/spas/jacuzzis

Les piscines constituent de l'*emprise au sol* et ne peuvent être comptabilisée dans la part d'espace vert de *pleine terre*.

Les *piscines* non couvertes doivent respecter une *marge de recul* telle que leurs bassins doivent être situés à une distance au moins égale à 4 mètres des *limites séparatives*.

Les *piscines* ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.



5. Implantation par rapport au Domaine Public Maritime

Le domaine public maritime est constitué du rivage de la mer, du sol et du sous-sol de la mer jusqu'à la limite des eaux territoriales, ainsi que les lais et relais de la mer. Le rivage de la mer est constitué par tout ce qu'elle couvre et découvre jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbation météorologiques exceptionnelles.

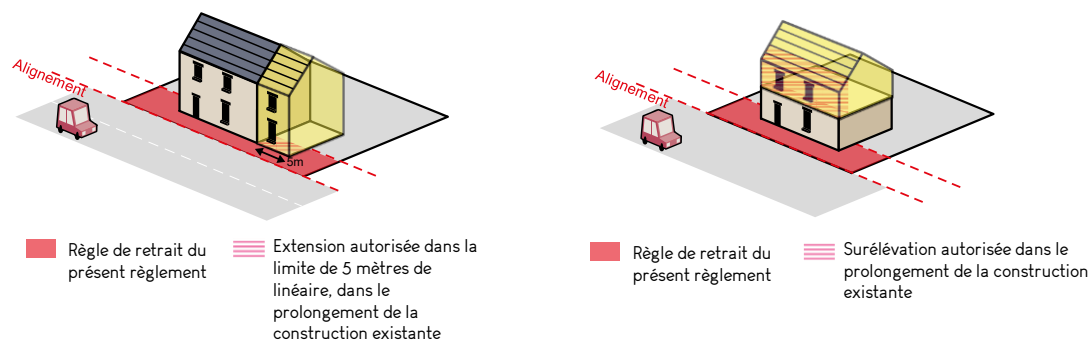
Toute construction nouvelle (hors extension de l'existant) doit respecter une marge de retrait de 20 mètres par rapport à la limite du Domaine Public Maritime. Toutefois cette marge est ramenée à 8 mètres pour les constructions et installations nécessitant la proximité immédiate de la mer, notamment celles qui sont liées à la conchyliculture.

6. Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives

1 - Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *extensions* et *surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux voies) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

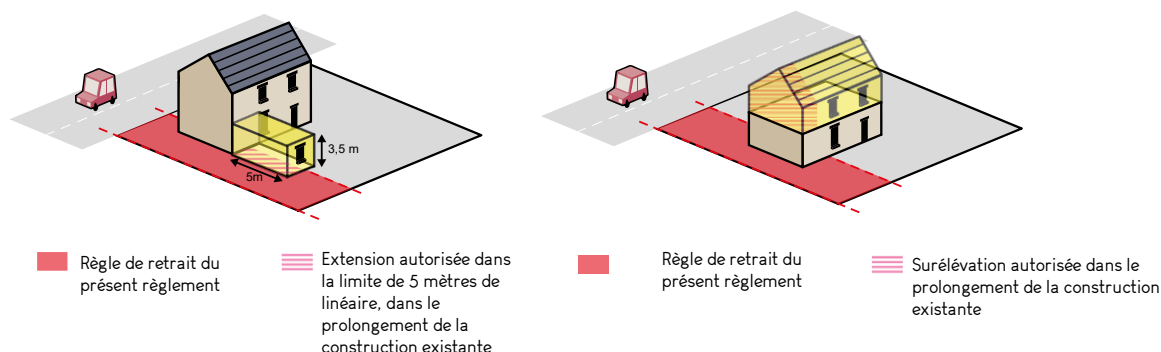
5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *extensions* et *surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux *limites séparatives*) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

L'*extension* réalisée dans la marge de retrait est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

Le linéaire de *façade* créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



7. Extension de construction dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée dans la zone

Pour les constructions existantes à date d'approbation du présent règlement (20/02/2024) dont la hauteur constatée excède la hauteur maximale autorisée par les dispositions réglementaires de la zone au sein de laquelle celle-ci est édifiée, une extension de celle-ci est possible dans la mesure où la hauteur de l'extension n'excède pas la hauteur de la construction existante.

Le linéaire de *façade* créé par cette extension ne doit alors pas excéder un tiers du linéaire de *façade* préexistant, avec 5 mètres minimum possibles dans tous les cas.

8. Isolation par l'extérieur

Une modulation de 20 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies, *limites séparatives* et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement peut être autorisée si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

Toute isolation débordant au-delà des *limites séparatives* ou de l'*alignement* est interdite.

Il est à noter qu'une isolation par l'extérieur peut être refusée au regard des dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions.

5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

9. Règles particulières pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En dehors de la zone UE, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions (par rapport à *l'alignement*, *aux limites séparatives* et aux constructions entres elles sur un même terrain), *d'emprise au sol*, de *hauteur* et de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis :

- si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
- si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

C'est le cas particulièrement pour les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

1. Conditions de desserte des terrains

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de la collecte des déchets ménagers.

1.1 – Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité et d'une largeur minimale de 3 mètres, soit directement, soit le cas échéant par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin, consentie ou obtenue par l'application de l'article 682 du Code civil.

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de leur nombre, de la nature et de l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès véhicules doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

De même, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moins importante.

Le nombre d'accès est limité à ce qui est strictement nécessaire pour assurer une bonne desserte du terrain et des constructions, les accès inutiles ou superflus peuvent être interdits.

Les accès doivent créer le minimum de perturbation pour le stationnement public existant ainsi que pour les plantations d'*alignement* existantes sur le domaine public.

1.2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de *logements* ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

1.3 – Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de voie spécifiques aux vélos. Les voies en impasse desservant plus de 2 *logements*, doivent être aménagées avec une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

2. Voies privées destinées à être cédées à la commune

Si les voies réalisées en application du présent règlement sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour les voies publiques ainsi que pour les déplacements des personnes à mobilité réduite.

3. Libre circulation des piétons le long du littoral

Conformément aux articles L.121-31 à L.121-33 du Code de l'urbanisme, aucune entrave ne doit être apportée à la libre circulation des piétons le long du littoral sur une bande de trois mètres de largeur à compter du domaine public maritime.

4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau concerné et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité pour :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales.

3.1 – Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur.

Pour tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, il conviendra de se référer au règlement de service de CAP Atlantique

3.2 – Assainissement

Eaux usées :

1. Assainissement des Eaux Usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées et doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur public.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

2. Assainissement des Eaux Usées Assimilées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques a le droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

3. Assainissement des Eaux Usées Non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des Eaux pluviales :

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à la parcelle, l'unité foncière ou à l'échelle de l'aménagement. La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration, ...).

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

De plus en zone U et AU, ou en zones N et A pour les projets de surface imperméabilisée supérieure à 1/3 d'ha.

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.

Les ouvrages d'infiltration à la parcelle ou régulation du débit du rejet vers le réseau d'eau pluviale sont pour une pluie d'occurrence défini à la notice de zonage d'assainissement des eaux pluviales joint en annexe avec, en cas de rejet vers le réseau d'eau pluviale, une régulation à 3 litres/secondes/hectares visant à compenser l'imperméabilisation nouvelle réalisée ou, à défaut, justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³. L'ouvrage doit être en capacité de réguler le débit des eaux pluviales issues de l'imperméabilisation nouvelle réalisée à l'échelle de la parcelle, le volume de rétention sera augmenté le cas échéant de toute surface non imperméabilisée ou bien imperméabilisable à termes qui seraient raccordées sur le dispositif de régulation. Ces surfaces seront alors elles aussi régulées, à l'identique de celles issues de la nouvelle imperméabilisation, en fonction du coefficient de ruissellement propre à chacune des surfaces concernées uniquement.

A ce titre, un contrôle précis des modalités de raccordement de la construction aux réseaux publics d'eaux pluviales ainsi que du traitement prévu des eaux pluviales mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).

Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité existante des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du zonage d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage.

Il est également rappelé que les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les voiries, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

3.3 – Déchets

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées devront disposer d'un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Toutes les opérations feront l'objet, si nécessaire, d'une étude d'implantation de points d'apport volontaire destinés, entre autres, à la collecte du verre conjointe de la commune et de l'intercommunalité.

L'intercommunalité et la Commune se réservent le droit d'adapter les ratios au contexte et besoins de chaque opération.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

3.4 – Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

7 - STATIONNEMENT

1. Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m de largeur et de 5 m de longueur. Dans tous les cas, un recul minimum de 5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'*alignement*.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

La pente des rampes d'accès au *sous-sol* ne doit pas excéder 4 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des *bâtiments* d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des *établissements recevant du public* lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

2. Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nombre minimal de places de stationnement :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	Logement jusqu'à 65m ² : il est imposé au minimum 1 place . Logement de plus de 65m ² : il est imposé au minimum 2 places . Pour les logements locatifs sociaux, il est imposé au minimum 1 place par logement créé.
	Hébergement	1 place par tranche entamée de 3 unités d'hébergement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	- Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'<i>artisanat</i> de moins de 60 m² de <i>surface de plancher</i>. - Pour les constructions supérieures à 60 m² de <i>surface de plancher</i> : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de <i>surface de plancher</i>. 1 place de stationnement dédiée à la livraison doit être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m².
	Restauration	Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les constructions à destination de <i>restauration</i> de moins de 150 m² de <i>surface de plancher</i>.

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
		Pour les constructions supérieures à 150 m² de <i>surface de plancher</i> : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de <i>surface de plancher</i>.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de <i>surface de plancher</i> .
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 1 chambres d'hôtel, dont au minimum 50 % des places en <i>sous-sol</i> .
	Cinéma	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de <i>surface de plancher</i> .
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de <i>surface de plancher</i> .
	Entrepôt	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de <i>surface de plancher</i> .
	Bureau	1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de <i>surface de plancher</i> .
	Centre de congrès et d'exposition	1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de <i>surface de plancher</i> .
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement. Il reviendra au porteur de projet de démontrer, par une note justificative, les besoins réels de l'équipement suivant son usage.

7 - STATIONNEMENT

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Dans le cas d'un changement de destination, il est demandé de répondre aux règles applicables à la nouvelle destination.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux *logements* sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Pour les constructions comprenant plusieurs *logements*, les *places commandées* sont interdites, sauf si celles-ci sont destinées au même *logement* (hors places visiteurs et PMR).

Une place de stationnement destinée aux visiteurs doit être réalisée par tranche de 5 logements.

Lorsqu'elles sont réalisées en extérieur, les aires de stationnement privées doivent être paysagées et plantées, notamment afin de réduire l'impact visuel des véhicules depuis les emprises et voies publiques, à raison d'1 arbre minimum pour 4 places, pouvant être préférentiellement groupés.

À partir de 5 places de stationnement, aériennes non couvertes, au moins 50 % d'entre elles doit être rendu perméable.

Les dispositions concernant les places de stationnement s'appliquent autant pour les places aménagées à l'intérieur du bâti comme à l'extérieur.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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.

Obligation en matière de stationnement pour les logements

En zones UCV, UB et UR, les obligations en matière de nombre de places de stationnement s'appliquent à l'occasion des constructions nouvelles, mais également aux extensions de constructions existantes engendrant une augmentation de la surface de plancher de 25 m² ou plus, ainsi qu'à la création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, à condition que soient créés plus de 4 logements. S'il n'est pas créé plus de 4 logements, il ne sera pas exigé de création de nouvelles places de stationnement.

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

7 - STATIONNEMENT

Obligation en matière de stationnement pour le logement social

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de *bâtiments* affectés à des *logements* locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de *surface de plancher*, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R113-6 du Code de la construction et de l'habitation :

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement tel que défini à l'article L. 113-11 rend possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge et est dimensionné en fonction de la puissance électrique nécessaire au déploiement ultérieur des points de recharge.

Les conduits mis en place pour le passage des câbles électriques sont dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.

L'énergie électrique est délivrée soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques, soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment. Ces équipements ou ouvrages sont dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement, avec au minimum un emplacement.

La configuration des emplacements de stationnement pré-équipés est compatible avec la mise en place ultérieure d'un pilotage des points de recharge.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article.

Obligation en matière de stationnement au sein des zones N

Les aires nouvelles de stationnement implantées au sein des zones N, nécessitées par les besoins de la fréquentation touristique du site, sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 40 places et/ou 1 000 m². Ces aires de stationnement devront être paysagées (haies épaisses, murets de pierre sèche) et plantées et l'ensemble des places de stationnement devront être perméables.

IV. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

7 - STATIONNEMENT

3. Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées) :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	Pour les constructions comprenant plus de 3 <i>logements</i>, il est exigé : - la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en <i>sous-sol</i> en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. au moins 0,75 m² par logement pour les <i>logements</i> jusqu'à deux pièces principales au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher , avec un minimum de 3 m ² .
	Industrie	Au moins 1 place pour 10 employés , avec un minimum de 3 m ²
	Entrepôts	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Commerces et artisanat	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements publics (hors établissements scolaires)	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²
	Équipements publics (établissements scolaires)	- Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves. - Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UCV : CENTRE-VILLE

La zone UCV correspond au centre-ville traditionnel caractérisé par une mixité des fonctions (habitations, commerces, services, bureaux, équipements). Le découpage de la zone s'appuie sur la prise en compte du centre historique traditionnel.

La zone UCV est un quartier déjà assez dense, où les potentialités de constructions nouvelles sont assez limitées, toutefois là où existent encore quelques opportunités, le règlement de la zone permet au tissu urbain d'évoluer en respectant les formes et le gabarit du bâti traditionnel et les règles édictées dans le SPR (anciennement AVAP).

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

Plan de prévention des risques littoraux

Certaines parties de la zone sont soumises au risque de submersion marine. Il convient, pour tout projet compris dans les secteurs affectés par le risque de submersion marine et pour lesquels le Plan de prévention des risques littoraux s'applique (périmètre reporté au plan de zonage), de consulter le règlement du PPRL en tant que celui-ci s'applique prioritairement à celui-ci du PLU.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UCV : CENTRE-VILLE

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	Obligation de mixité sociale (cf. dispositions communes)
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		x	
Restauration		x	
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
Hôtels		x	
Hébergements touristiques	x		
Cinéma		x	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			À condition : • que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m², • que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Entrepôt	x		
Bureau		x	
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public			À condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

ZONE UCV : CENTRE-VILLE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

L'implantation des constructions doit prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement.

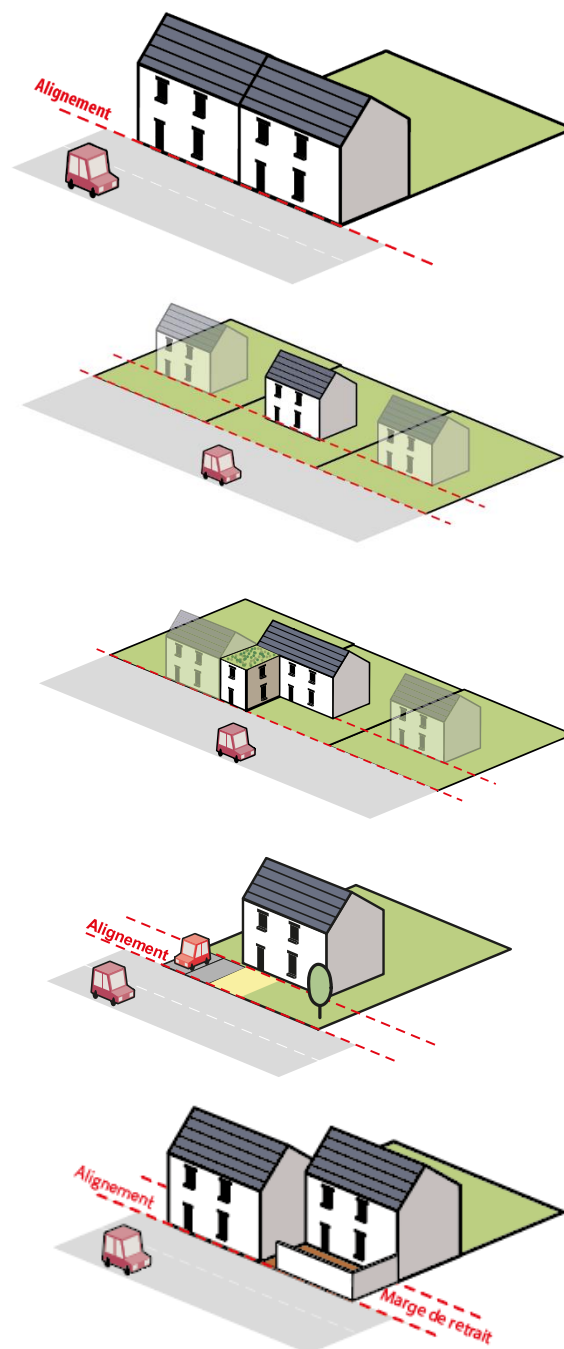
Ainsi, dans le cas où les constructions situées sur les deux terrains voisins sont implantées à l'alignement de la voie, les nouvelles constructions doivent alors être implantées à l'*alignement*.

Néanmoins, des implantations alternatives peuvent être mises en œuvre en fonction du contexte urbain et de l'implantation des constructions voisines. Dans le cas où les constructions situées sur les deux terrains voisins sont implantées en retrait de la voie, les nouvelles constructions doivent également privilégier une implantation en retrait. Le retrait est alors équivalent à celui d'une des constructions voisines.

Dans les autres cas, l'implantation est libre. Toutefois, l'implantation privilégiée devra prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement. Par défaut, une implantation à l'alignement de la voie sera privilégiée.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).

Par ailleurs, dans le cas d'une implantation en retrait, une continuité bâtie devra être mise en œuvre grâce à la création d'une clôture maçonnée à l'alignement de la voie.



ZONE UCV : CENTRE-VILLE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

L'implantation des constructions doit prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement :

- Dans le cas où les deux constructions voisines existantes sont édifiées sur les *limites séparatives* latérales, la construction sera édifiée sur les deux *limites séparatives* latérales,
- Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées sur au moins une des *limites séparatives* latérales et pourra être implantée en retrait de l'autre *limite séparative* latérale.

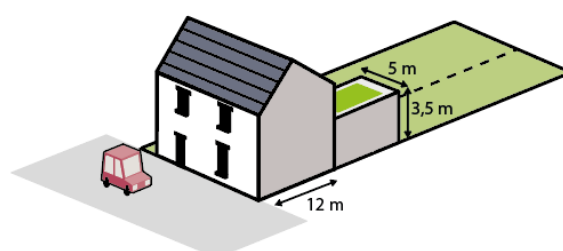
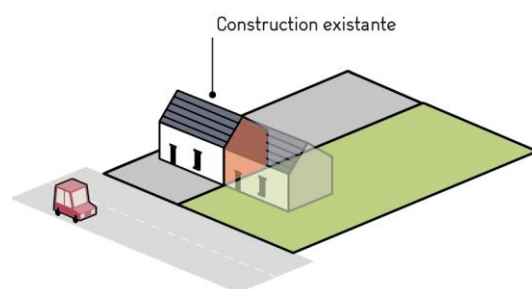
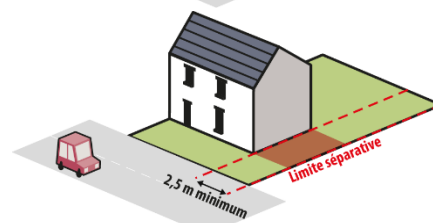
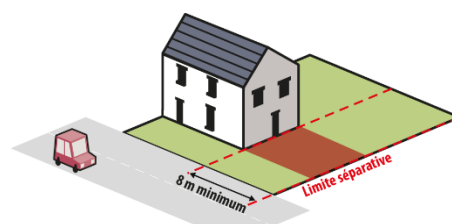
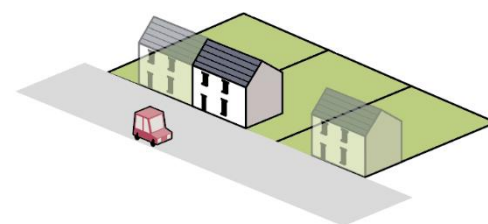
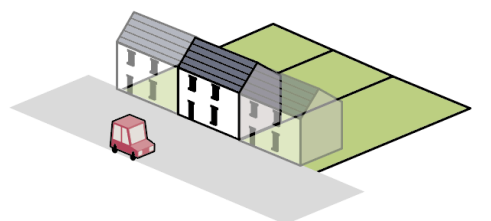
En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de retrait minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 2,5 mètres.

Par ailleurs, la nouvelle construction s'inscrira de manière privilégiée dans les *héberges* de la ou des construction(s) voisine(s) existante(s).

Hauteur minorée en limite séparative latérale au-delà d'un linéaire de façade de 12 mètres

Au-delà d'un linéaire de façade de 12 mètres, les constructions édifiées le long de la limite séparative latérale ne doivent pas excéder 3,50 mètres au point le plus haut sur une largeur maximale de 5 mètres mesurée à partir de la limite séparative.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

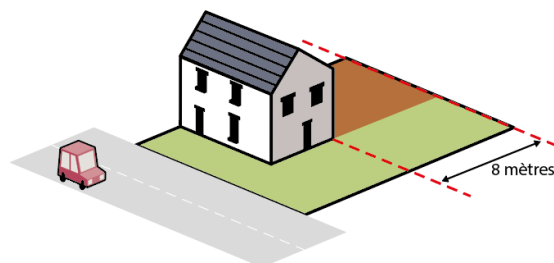
ZONE UCV : CENTRE-VILLE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

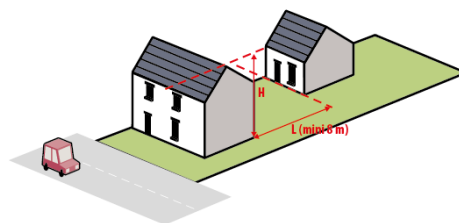
Implantation par rapport au fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une des *limites séparatives* suivant une *marge de retrait* au moins égale à 8 mètres. Cette limite sera préférentiellement celle du fond de parcelle.



2.3 Implantation des constructions sur un même terrain

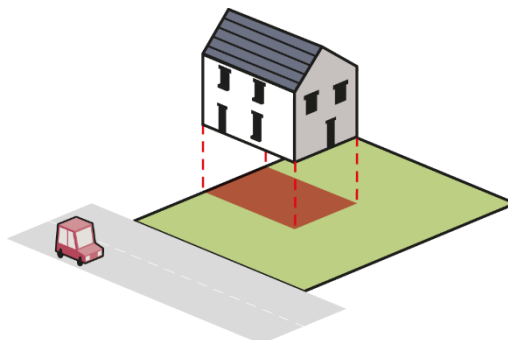
Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis-à-vis de ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.



2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à :

- 80 % pour la première tranche de 150 m² de terrain,
- 60 % pour la deuxième tranche de 150 m² à 300 m² de terrain,
- 40 % pour la dernière tranche de terrain, au-delà de 300 m² de terrain.



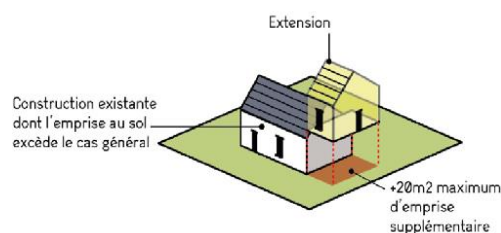
Par exemple, l'*emprise au sol* maximale d'un terrain de 400 m² sera calculée de la manière suivante :

- pour la première tranche de 150 m² de terrain : 80 % de la superficie du terrain, soit 120 m²,
- pour la deuxième tranche de 150 à 300 m² de terrain : 60 % de la superficie du terrain, soit 90 m²,
- pour la dernière tranche, au-delà de 300 m² de terrain : 40 % de la superficie du terrain, soit 40 m².

Ainsi, pour un terrain de 400 m², l'*emprise au sol* maximale est de 120 + 90 + 40 = 250 m².

Disposition particulière :

Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du présent règlement (20/02/2024) pour lesquelles la superficie minimale de pleine-terre ne peut être atteinte au regard de l'*emprise au sol* des constructions existantes, l'*emprise bâtie* existante peut être augmentée de 20 m² dans le cas d'une extension en RDC, d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres, nonobstant la règle de pleine-terre ci-avant.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

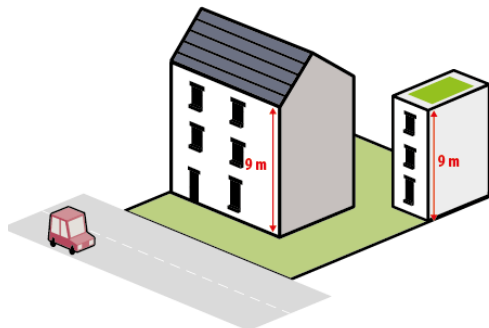
ZONE UCV : CENTRE-VILLE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra être inférieure à 9 mètres à l'égout du toit ou 9 mètres à l'acrotère (correspondant à une hauteur R+2+C).

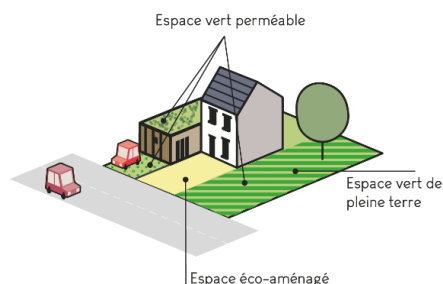
Par ailleurs, nonobstant la règle ci-dessus, un immeuble construit en mitoyenneté entre 2 bâtiments de hauteurs inégales pourra être plus haut que l'immeuble voisin le plus bas à condition d'être plus bas que l'immeuble voisin le plus haut.



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

La part minimale de pleine-terre est fixée à :

- 15 % pour la première tranche de 150 m² de terrain,
- 30 % pour la deuxième tranche de 150 m² à 300 m² de terrain,
- 50 % pour la dernière tranche de terrain, au-delà de 300 m² de terrain.



Par exemple, la part minimale d'espaces verts de pleine-terre d'un terrain de 400 m² sera calculée de la manière suivante :

- pour la première tranche de 150 m² de terrain : 15 % de la superficie du terrain, soit 22,5 m²,
- pour la deuxième tranche de 150 à 300 m² de terrain : 30 % de la superficie du terrain, soit 45 m²,
- pour la dernière tranche, au-delà de 300 m² de terrain : 50 % de la superficie du terrain, soit 50 m².

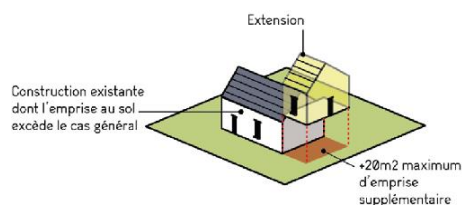
Ainsi, pour un terrain de 400 m², la part minimale d'espaces verts de pleine-terre est de 22,5 + 45 + 50 = 117,5 m².

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en *espace éco-aménagé*.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 150 m² d'espaces libres.

Cas particulier :

Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du présent règlement (20/02/2024) pour lesquelles la superficie minimale de pleine-terre ne peut être atteinte au regard de l'emprise au sol des constructions existantes, l'emprise bâtie existante peut être augmentée de 20 m² dans le cas d'une extension en RDC, d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres, nonobstant la règle de pleine-terre ci-avant.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UB : SECTEURS EN PÉRIPHÉRIE DIRECTE DU CENTRE-VILLE

La zone UB correspond en particulier aux quartiers de faubourgs qui se sont constitués autour du centre-ville, en prolongement le long d'axes historiques qui ont été les vecteurs de l'extension urbaine au cours des XIXe et XXe siècles. Ces quartiers sont en général occupés par un bâti ancien assez dense qui présente un intérêt patrimonial. Ce secteur intègre également le quartier balnéaire de Port Lin. Ce quartier comprend essentiellement des maisons ou des immeubles d'habitation, mais accueillent aussi des équipements et des activités de services. Une évolution de ce secteur pourra se poursuivre dans les années à venir dans le respect des gabarits et des formes urbaines actuelles.

Plan de délimitation de la zone

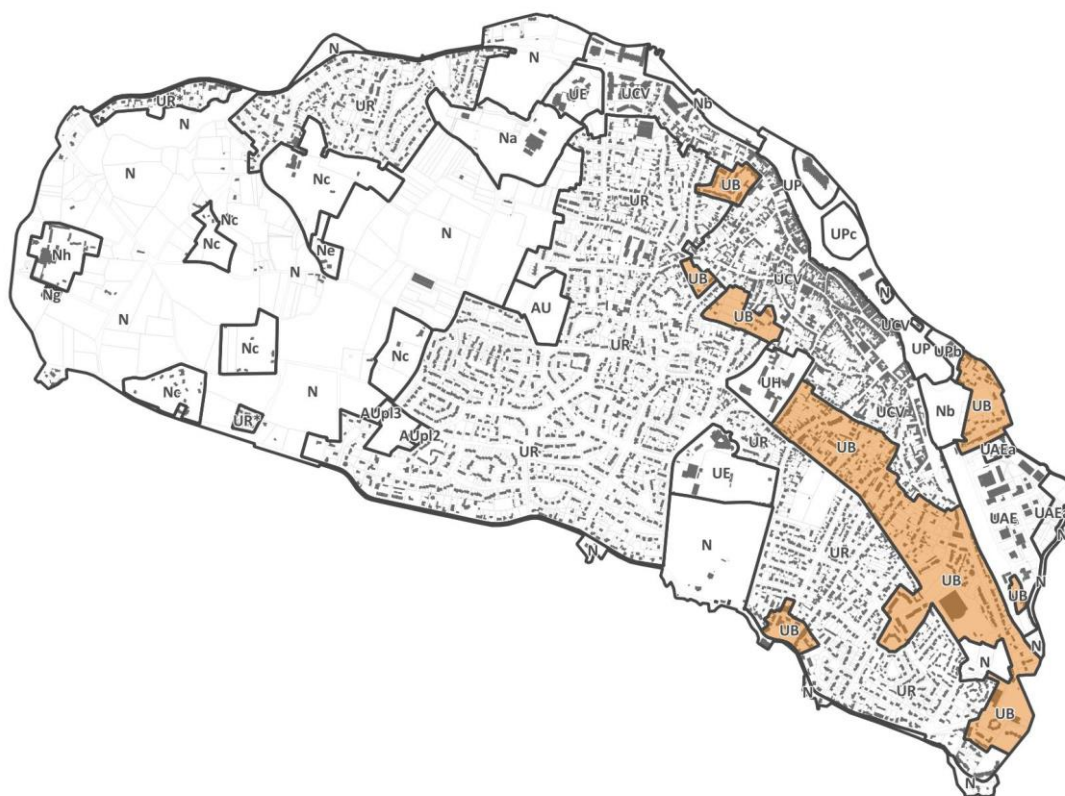


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

Plan de prévention des risques littoraux

Certaines parties de la zone sont soumises au risque de submersion marine. Il convient, pour tout projet compris dans les secteurs affectés par le risque de submersion marine et pour lesquels le Plan de prévention des risques littoraux s'applique (périmètre reporté au plan de zonage), de consulter le règlement du PPRL en tant que celui-ci s'applique prioritairement à celui-ci du PLU.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UB : SECTEURS EN PÉRIPHÉRIE DIRECTE DU CENTRE-VILLE

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	Obligation de mixité sociale (cf. dispositions communes) Au-delà d'une bande de 25 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie, ne sont autorisées que l'extension des constructions existantes à date d'approbation du présent règlement (20/02/2024), les constructions annexes et piscines.
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			À condition : • que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 200 m², • que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Restauration			À condition : • que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 200 m², • que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition : • que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 200 m² • que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Hôtels		x	
Hébergements touristiques	x		
Cinéma	x		

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UB : SECTEURS EN PÉRIPHÉRIE DIRECTE DU CENTRE-VILLE

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			À condition : • que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 200 m², • que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Entrepôt	x		
Bureau		x	
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public			À condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

ZONE UB : SECTEURS EN PÉRIPHÉRIE DIRECTE DU CENTRE-VILLE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

L'implantation des constructions doit prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement.

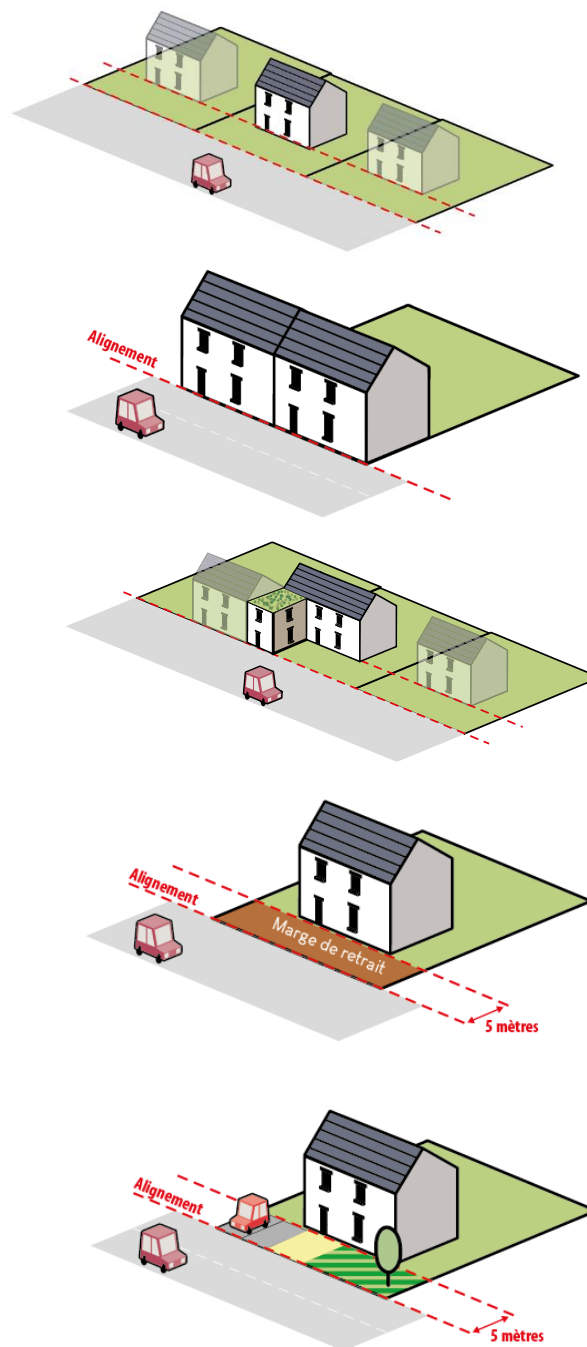
Dans le cas où les deux constructions situées sur les deux terrains voisins sont implantées en retrait de la voie, les nouvelles constructions doivent également privilégier une implantation en retrait. Le retrait est alors équivalent à celui d'une des constructions voisines avec un minimum de 5 mètres.

Dans le cas où les constructions situées sur les deux terrains voisins sont implantées à l'alignement de la voie, les nouvelles constructions doivent alors être implantées à l'*alignement*.

Dans les autres cas, l'implantation privilégiée devra prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement. Par défaut, une implantation en retrait par rapport à l'alignement sera privilégiée.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées en retrait de **5 mètres minimum** par rapport à l'*alignement*.

La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).



ZONE UB : SECTEURS EN PÉRIPHÉRIE DIRECTE DU CENTRE-VILLE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

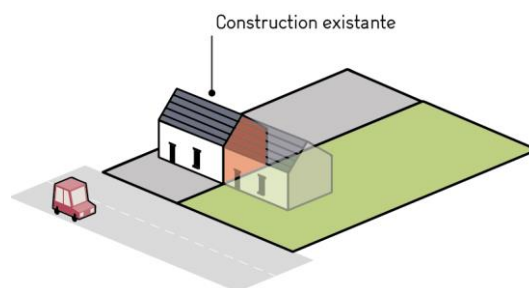
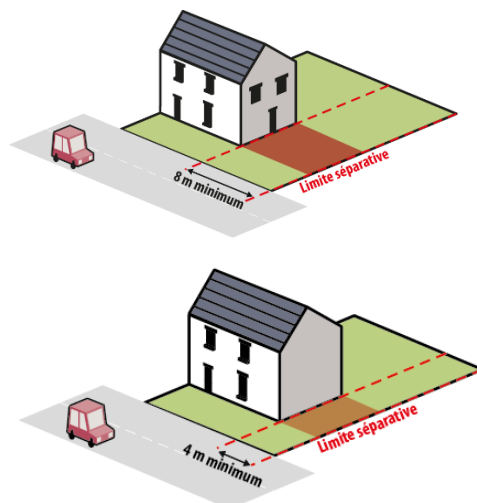
La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, pour les constructions dont la hauteur de façade n'excède pas 6 mètres, une implantation sur une limite séparative latérale est permise.

Une implantation sur les deux limites séparatives latérales n'est permise que dans le cas où les deux constructions voisines existantes sont édifiées sur les limites séparatives latérales et sous condition d'une inscription dans les héberges d'au moins une des constructions.

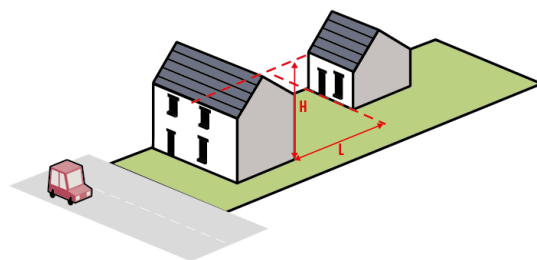
De manière générale, dans le cas d'une implantation le long de la limite séparative latérale la nouvelle construction s'inscrira de manière privilégiée dans les héberges de la ou des construction(s) voisine(s) existante(s).



2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur au point le plus haut de la construction, avec un minimum de :

- 16 mètres si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*,
- 8 mètres si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

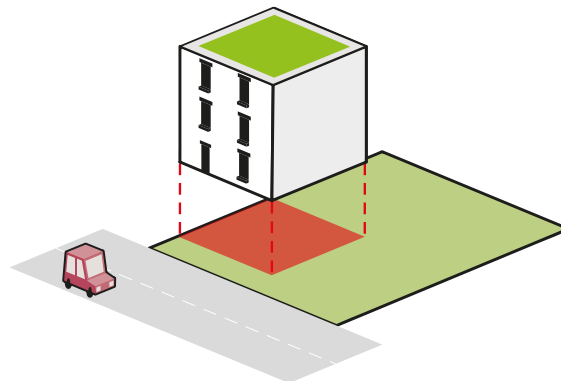
ZONE UB : SECTEURS EN PÉRIPHÉRIE DIRECTE DU CENTRE-VILLE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

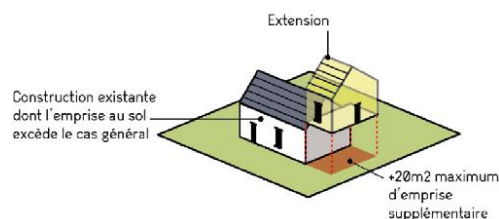
L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'*unité foncière*.

Par ailleurs, l'emprise au sol maximale par construction isolée est fixée à 250 m².



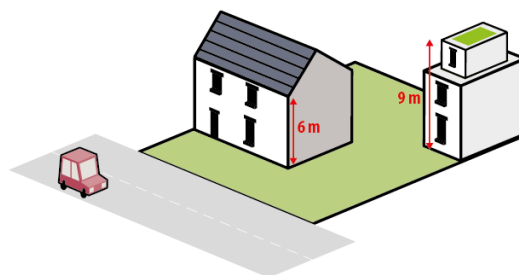
Disposition particulière :

Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du présent règlement (20/02/2024) pour lesquelles la superficie minimale de pleine-terre ne peut être atteinte au regard de l'emprise au sol des constructions existantes, l'emprise bâtie existante peut être augmentée de 20 m² dans le cas d'une extension en RDC, d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres, nonobstant la règle de pleine-terre ci-avant.



2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra être inférieure à 6 mètres à l'*égout du toit*, ou 9 m à l'*acrotère*, correspondant à une hauteur équivalente à R+1+comble ou attique.



V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

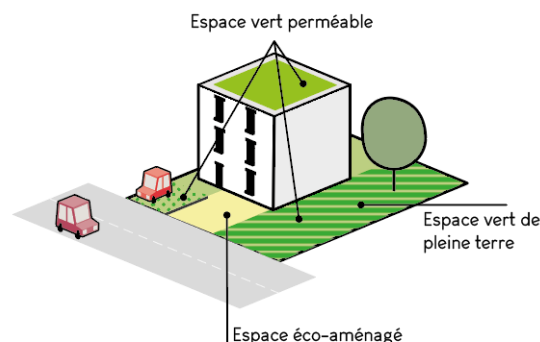
ZONE UB : SECTEURS EN PÉRIPHÉRIE DIRECTE DU CENTRE-VILLE

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

Une part de 50 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en espace vert de *pleine terre*.

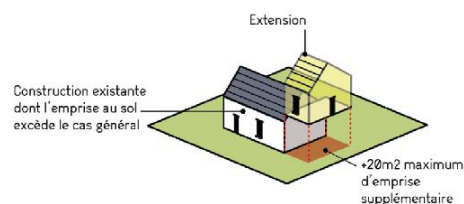
Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en *espace éco-aménagé*.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres.



Cas particulier :

Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du présent règlement (20/02/2024) pour lesquelles la superficie minimale de pleine-terre ne peut être atteinte au regard de l'emprise au sol des constructions existantes, l'emprise bâtie existante peut être augmentée de 20 m² dans le cas d'une extension en RDC, d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres, nonobstant la règle de pleine-terre ci-avant.



ZONE UH : SECTEUR DE L'HOPITAL

La zone UH correspond au site de projet de l'hôpital, couvert par l'OAP « Le secteur de l'hôpital », qui définit notamment précisément les volumétries attendues. Elle doit ainsi rendre possible la création d'un EHPAD et d'une opération de logements bien intégrée et présentant une mixité de formes urbaines et gabarits

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UH : SECTEUR DE L'HOPITAL

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	Obligation de mixité sociale (cf. dispositions communes)
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition : - que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m², - que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Hôtels	x		
Hébergements touristiques	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public			À condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

ZONE UH : SECTEUR DE L'HOPITAL

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et respectant l'OAP « Secteur de l'hôpital ». Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble, et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone. Il devra respecter les directives et prescriptions figurant dans les orientations particulières d'aménagement applicables à la zone.

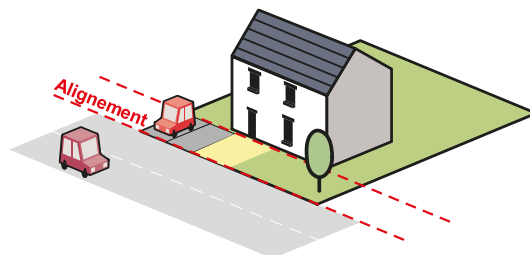
ZONE UH : SECTEUR DE L'HOPITAL

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

L'implantation des constructions n'est pas réglementée ; les constructions peuvent être à l'alignement ou en retrait de la voie.

Dans le cas où les constructions sont implantées en retrait de l'alignement de la voie, la bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).



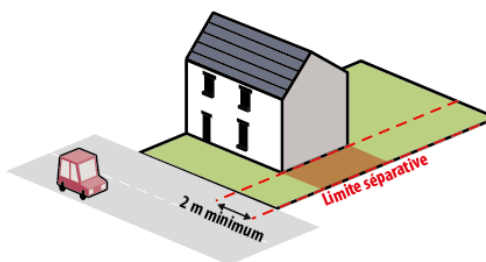
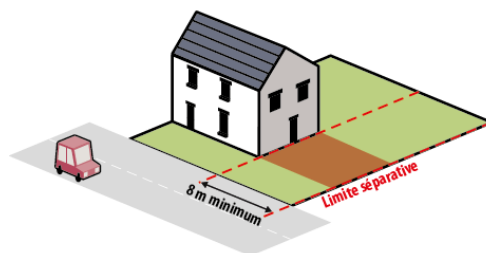
2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- en retrait de toutes les limites séparatives,
- sur une ou plusieurs limites séparatives latérale.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives latérales, la marge de retrait minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 2 mètres.



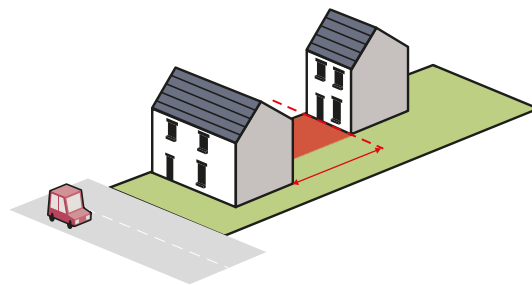
ZONE UH : SECTEUR DE L'HOPITAL

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

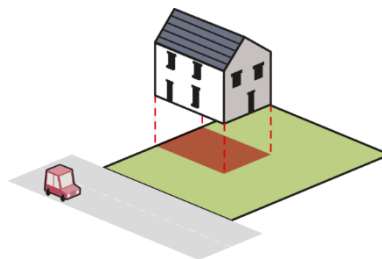
Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 6 mètres dès lors qu'une *façade* en vis-à-vis comporte des *ouvertures créant des vues*.
- la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 3 mètres si aucune des *façades* en vis-à-vis ne comporte des *ouvertures créant des vues*.



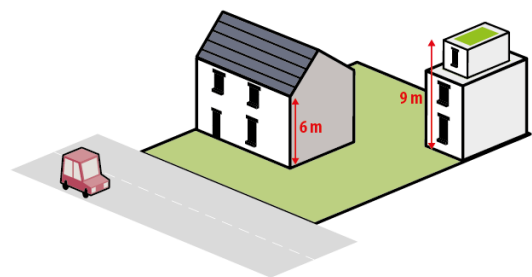
2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 35 % de la superficie de la zone UH.



2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra être inférieure à 6 mètres à l'*égout du toit*, ou 9 m à l'*acrotère*, correspondant à une hauteur équivalente à R+1+comble ou attique.



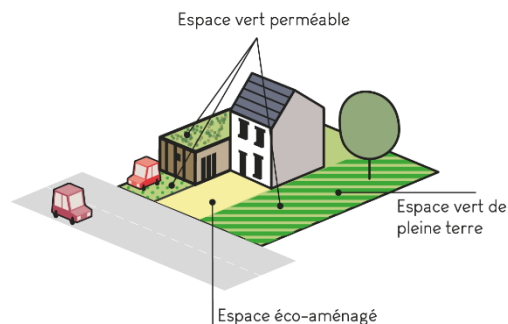
ZONE UH : SECTEUR DE L'HOPITAL

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

Une part de 40 % minimum de la superficie de la superficie de la zone UH doit être traitée en espace vert de *pleine terre*.

Par ailleurs, tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en *espace éco-aménagé*. De plus, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre et dont l'ampleur à maturité est au moins équivalente.

Il est exigé la préservation ou la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR : SECTEURS RÉSIDENTIELS

La zone UR correspond aux quartiers résidentiels composés de maisons avec jardins ou de petits immeubles d'habitations. Elle couvre une partie importante du territoire urbanisé. Ce sont des quartiers déjà bâtis et fortement constitués, principalement sous la forme d'opérations d'ensemble et de lotissements. Ces secteurs, principalement composés de maisons individuelles, présente un enjeu fort de préservation des espaces de jardin.

La zone UR comprend un sous-secteur UR*, dont la situation littorale excentrée et/ou l'existence du risque inondation implique la nécessité de limiter drastiquement la constructibilité : ne sont autorisées que les extensions limitées des constructions existantes à destination de logement ou hébergement.

Plan de délimitation de la zone

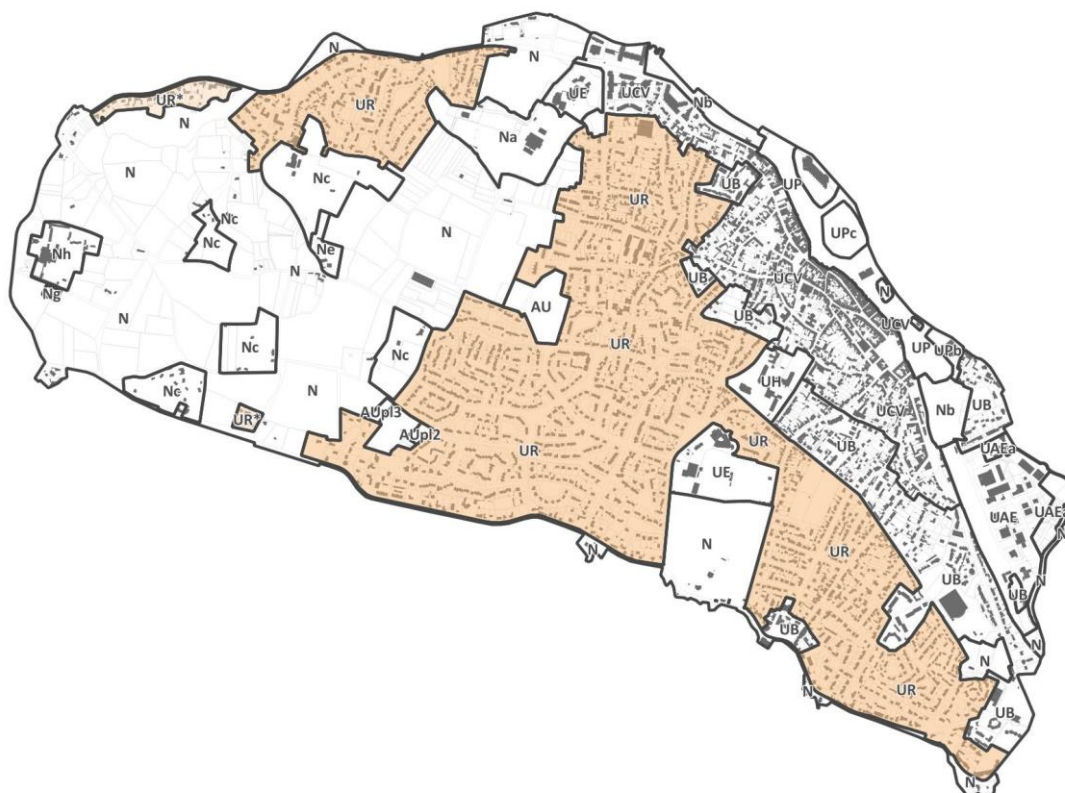


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

Plan de prévention des risques littoraux

Certaines parties de la zone sont soumises au risque de submersion marine. Il convient, pour tout projet compris dans les secteurs affectés par le risque de submersion marine et pour lesquels le Plan de prévention des risques littoraux s'applique (périmètre reporté au plan de zonage), de consulter le règlement du PPRL en tant que celui-ci s'applique prioritairement à celui-ci du PLU.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR : SECTEURS RÉSIDENTIELS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	Obligation de mixité sociale (cf. dispositions communes) Au-delà d'une bande de 25 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie, ne sont autorisées que l'extension des constructions existantes à date d'approbation du présent règlement (20/02/2024), les constructions annexes et piscines. En zone UR*, ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
Hébergement		x	En zone UR*, ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	En zone UR*		En zone UR, à condition : • que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 200 m², • que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Restauration	En zone UR*		En zone UR, à condition : • que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 200 m², • que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone UR*		En zone UR, à condition : • que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 200 m² • que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Hôtel	x		
Hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

&ZONE UR : SECTEURS RÉSIDENTIELS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

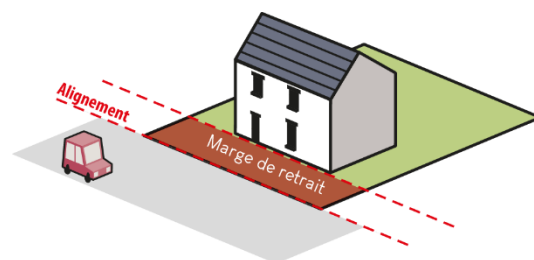
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>		X	
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X	
<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	En zone UR*		En zone UR, à condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	En zone UR*		En zone UR, à condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
<i>Équipements sportifs</i>	X		
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
<i>Exploitation agricole</i>	X		
<i>Exploitation forestière</i>			

ZONE UR : SECTEURS RÉSIDENTIELS

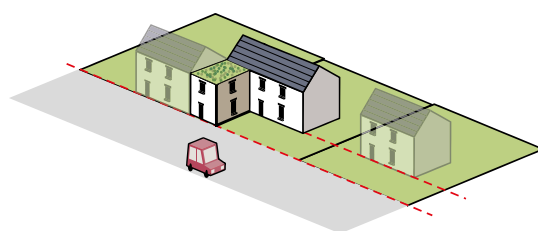
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

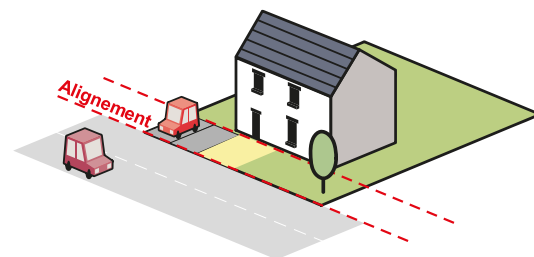
Les constructions doivent être implantées en retrait de **5 mètres minimum** par rapport à l'*alignement*.



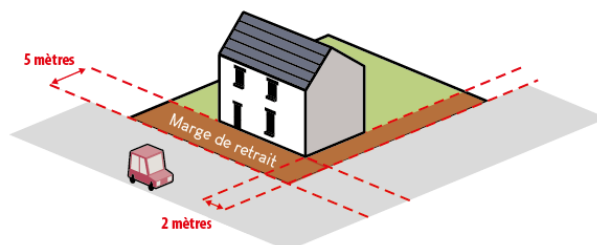
Toutefois, une implantation alternative peut être permise en fonction du contexte urbain. Auquel cas, l'implantation devra prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement. Par défaut, une implantation en retrait par rapport à l'alignement sera privilégiée.



La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus). Par ailleurs, au moins un arbre de haute tige devra être planté dans la bande de retrait.



Pour les *terrains d'angle* existants à la date du présent règlement, l'implantation en retrait de 5 mètres par rapport à l'*alignement* n'est imposée que sur l'une des deux voies, avec un minimum de 2 mètres pour l'autre.



ZONE UR : SECTEURS RÉSIDENTIELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

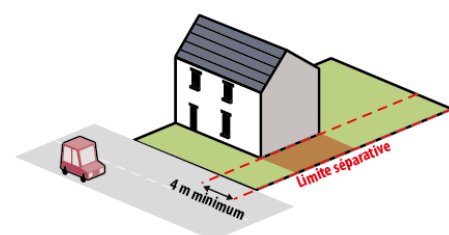
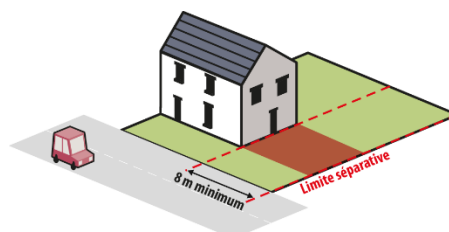
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- en retrait de toutes les limites séparatives,
- sur au maximum une limite séparative latérale.

La marge de retrait minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

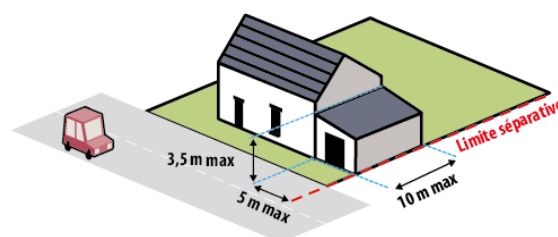
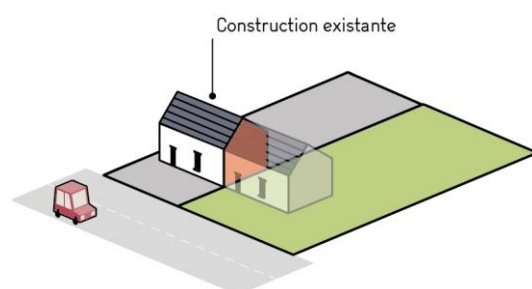
- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 4 mètres.



Par ailleurs, dans le cas d'une implantation sur la *limite séparative* latérale, la nouvelle construction s'inscrira de manière privilégiée dans les héberges de la construction voisine existante.

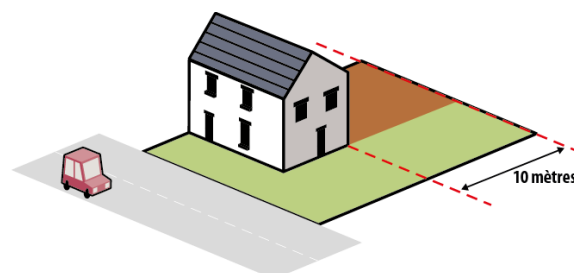
Dans le cas où une construction édifée sur la limite séparative latérale ne peut s'inscrire dans les héberges d'une construction voisine existante, elle devra respecter les conditions cumulatives suivantes :

- la hauteur de la nouvelle construction ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut sur une largeur maximale de 5 mètres mesurée à partir de la limite séparative.
- la longueur totale du bâtiment en limite séparative doit être inférieure ou égale à 10 mètres, ou inférieure ou égale à l'épaisseur existante de la construction.



Implantation par rapport au fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une des *limites séparatives* suivant une *marge de retrait* au moins égale à 10 mètres. Cette limite sera préférentiellement celle du fond de parcelle.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

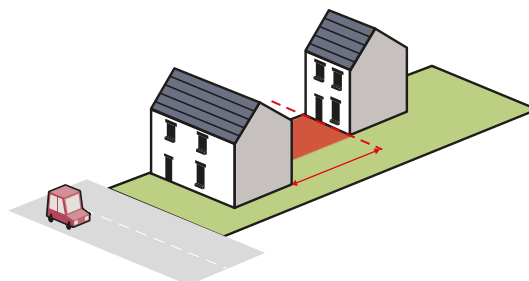
ZONE UR : SECTEURS RÉSIDENTIELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3– Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis-à-vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 16 mètres dès lors qu'une *façade* en vis-à-vis comporte des *ouvertures créant des vues*.
- 8 mètres si aucune des *façades* en vis-à-vis ne comporte des *ouvertures créant des vues*.



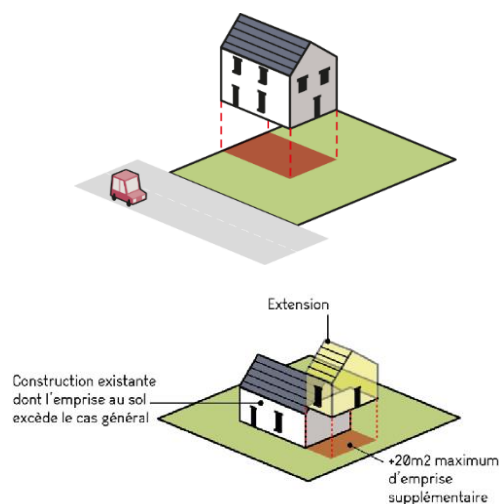
2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'*unité foncière*.

Par ailleurs, l'*emprise au sol* maximale par construction isolée est fixée à 200 m².

Cas particulier :

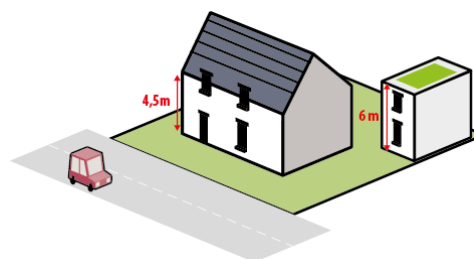
Pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (20/02/2024) dont l'*emprise au sol* excède l'*emprise au sol* maximale autorisée, l'*emprise au sol* maximale est fixée à l'*emprise bâtie* existante augmentée de 20m².



2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra être inférieure à 4,50 mètres à l'*égout du toit*, ou 6 m à l'*acrotère*, correspondant à une hauteur équivalente à R+1+comble ou attique.

Par ailleurs, dans une bande de 50 mètres mesurée de part et d'autre de la route du Tour de Cote (RD45) la hauteur est fixée à 3,50 mètres à l'*égout du toit*, soit un rez-de-chaussée et des combles, les combles pouvant être habitables sur un seul niveau. Par ailleurs, pour les constructions existantes à date d'approbation du présent règlement (20/02/2024), la règle transversale 7 : « Extension de construction dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée dans la zone » s'applique.



V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR : SECTEURS RÉSIDENTIELS

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

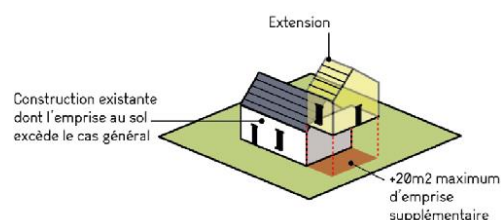
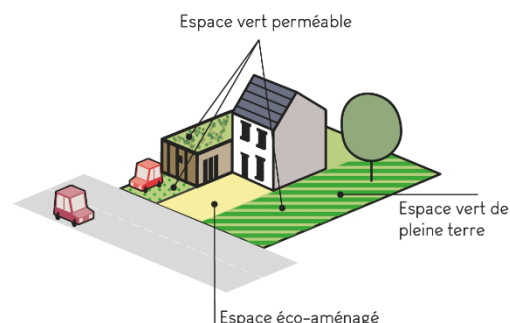
Une part de 60 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en espace vert de *pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en *espace éco-aménagé*.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres.

Cas particulier :

Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du présent règlement (20/02/2024) pour lesquelles la superficie minimale de pleine-terre ne peut être atteinte au regard de l'emprise au sol des constructions existantes, l'emprise bâtie existante peut être augmentée de 20 m² nonobstant la règle de pleine-terre ci-avant.



ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

La zone UE correspond aux grands équipements collectifs publics ou privés (le stade, l'école, les terrains de tennis, l'Océarium), le découpage s'appuie sur l'emprise réelle de ces équipements. Le règlement de la zone permet une évolution maîtrisée des constructions tout en préservant l'environnement bâti des quartiers résidentiels avoisinants.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

Plan de prévention des risques littoraux

Certaines parties de la zone sont soumises au risque de submersion marine. Il convient, pour tout projet compris dans les secteurs affectés par le risque de submersion marine et pour lesquels le Plan de prévention des risques littoraux s'applique (périmètre reporté au plan de zonage), de consulter le règlement du PPRL en tant que celui-ci s'applique prioritairement à celui-ci du PLU.

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UE : SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS

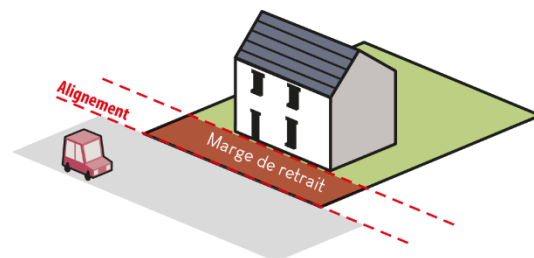
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			- Les extensions des constructions existantes à condition de ne pas excéder plus de 20 m² d'emprise au sol. Cette extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois. - Les constructions nouvelles à destination de logement, à condition : - d'être nécessaires à un gardiennage d'activités autorisées dans la zone - de ne pas dépasser 80 m² de surface de plancher.
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hôtel	x		
Hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition		x	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs	x	x	
Autres équipements recevant du public		x	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

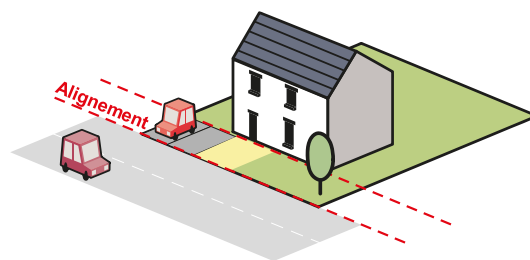
ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

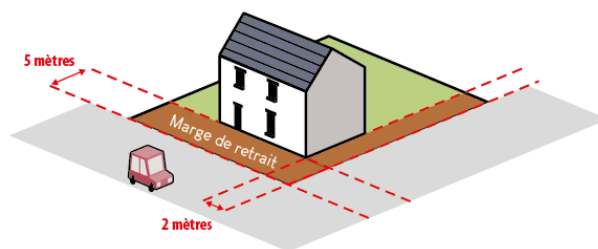
Les constructions doivent être implantées en retrait de **5 mètres minimum** par rapport à l'*alignement*.



La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).



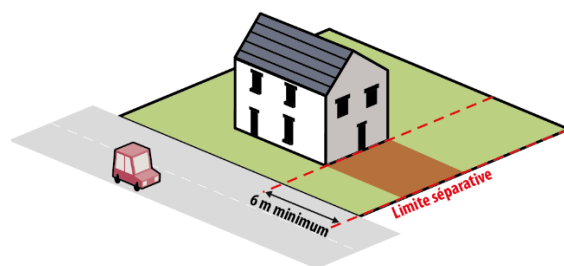
Pour les *terrains d'angle* existants à la date du présent règlement, l'implantation en retrait de 5 mètres par rapport à l'*alignement* n'est imposée que sur l'une des deux voies, avec un minimum de 2 mètres pour l'autre.



2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait des *limites séparatives*, avec un retrait minimal de 6 mètres.

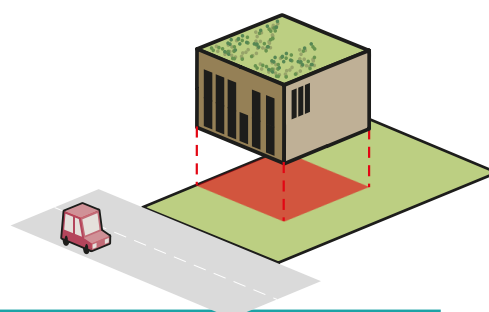


2.3 - Implantation des constructions sur un même terrain

L'implantation des constructions non contiguës sur une même *unité foncière* n'est pas réglementée.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'*unité foncière*.

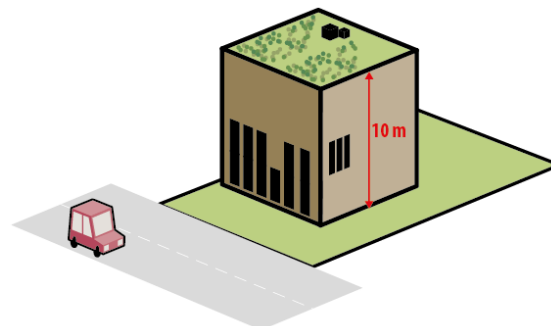


ZONE UE : SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra être inférieure à 10 mètres au *faîtage* ou à l'*acrotère*.

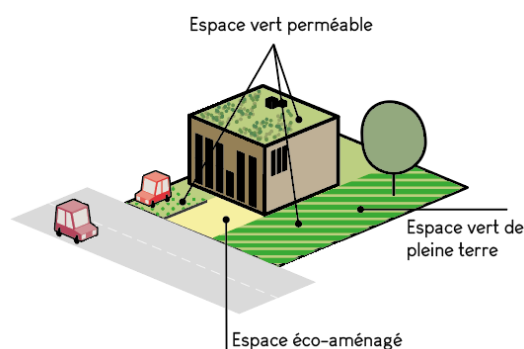


CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 40 % minimum de la superficie de l'*unité foncière* doit être traitée en espace vert perméable et 20 % minimum doit être traitée en espace vert de *pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en *espace éco-aménagé*.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres.



ZONE UAE : SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone UAE correspond à la zone d'activités économique et artisanale située à l'entrée est de la presqu'île, elle comprend également l'emprise technique ferroviaire de la SNCF. Un secteur UAEd est identifié pour accueillir des activités uniquement liées à la mer aux abords du Traict. Le règlement permet un maintien des activités existantes implantées dans la zone, tout en favorisant une évolution qualitative et durable du secteur tant sur les constructions que sur l'environnement extérieur.

Plan de délimitation de la zone

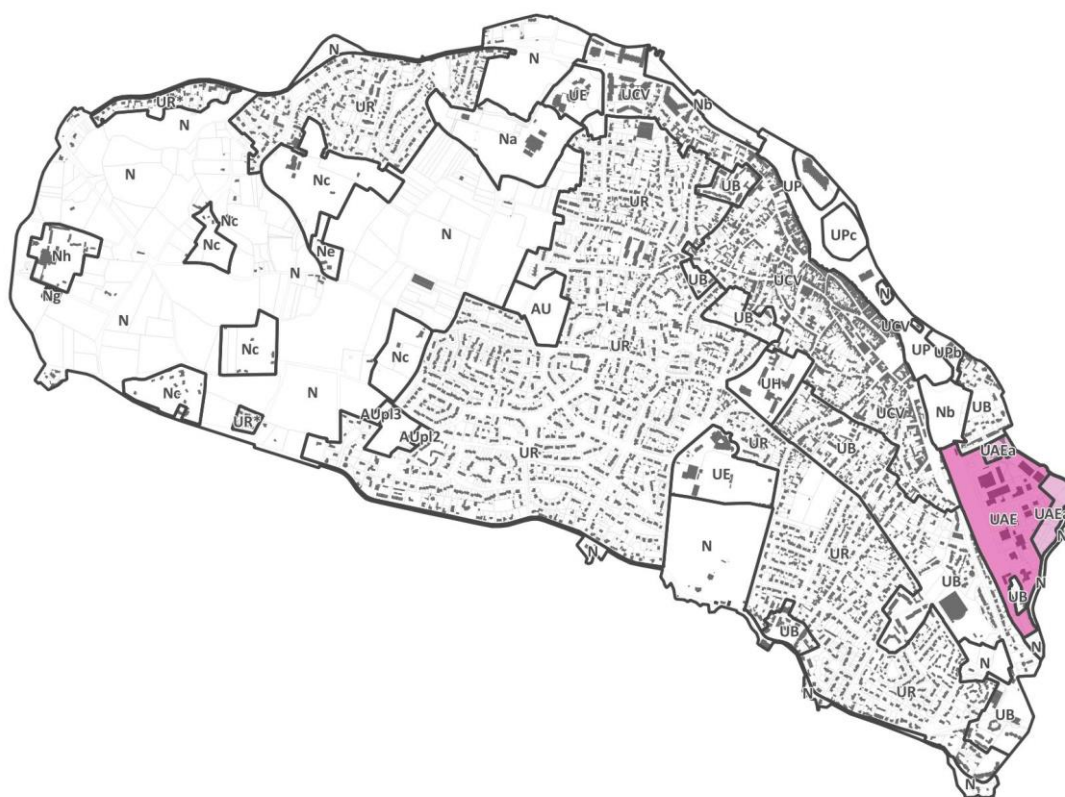


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

Plan de prévention des risques littoraux

Certaines parties de la zone sont soumises au risque de submersion marine. Il convient, pour tout projet compris dans les secteurs affectés par le risque de submersion marine et pour lesquels le Plan de prévention des risques littoraux s'applique (périmètre reporté au plan de zonage), de consulter le règlement du PPRL en tant que celui-ci s'applique prioritairement à celui-ci du PLU.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UAE : SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			À condition de respecter les conditions cumulatives suivantes : - d'être à destination d'<i>habitat saisonnier</i>, - d'être intégré dans le volume bâti de la construction autorisée à laquelle il est lié, - n'excède pas 30 m² de surface de plancher par logement, - n'excède pas 25% de la surface de plancher totale.
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		x	En zone UAEa, à condition que les constructions et installations exigent la proximité immédiate de la mer.
Restauration	x		
Commerce de gros		x	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hôtel	x		
Hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie		x	En zone UAEa, à condition que les constructions et installations exigent la proximité immédiate de la mer.
Entrepôt		x	En zone UAEa, à condition que les constructions et installations exigent la proximité immédiate de la mer.
Bureau		x	En zone UAEa, à condition que les constructions et installations exigent la proximité immédiate de la mer.
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	En zone UAEa	En zone UAE	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	En zone UAEa, à condition que les constructions et installations exigent la proximité immédiate de la mer.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs	x		
Autres équipements recevant du public	x		

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UAE : SECTEURS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		A condition d'être directement lié aux activités de culture marine (conchyliculture).
Exploitation forestière	x		

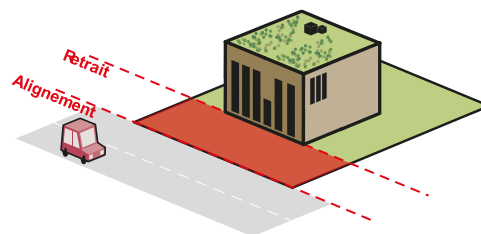
Par ailleurs, en zone UAEa, la surélévation de bâtiments existants est interdite.

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de **8 mètres minimum** par rapport à l'*alignement*.

La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (à l'exclusion des accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).

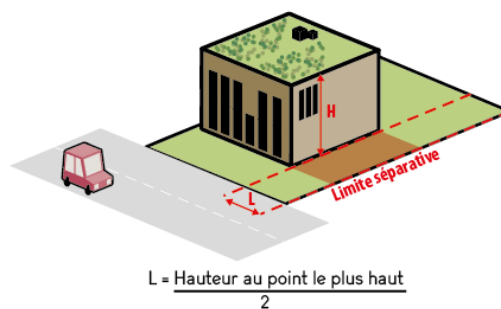


2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux *limites séparatives* latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait des *limites séparatives*.

La marge de retrait minimale par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au point le plus haut de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

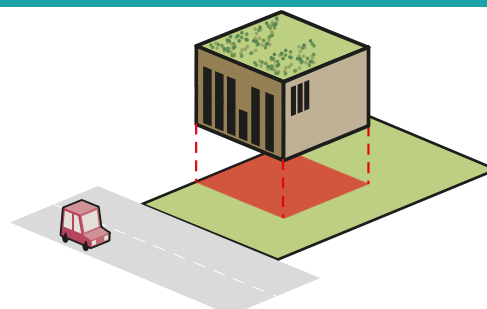


2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

L'implantation des constructions non contiguës sur une même *unité foncière* n'est pas réglementée.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'*unité foncière*.



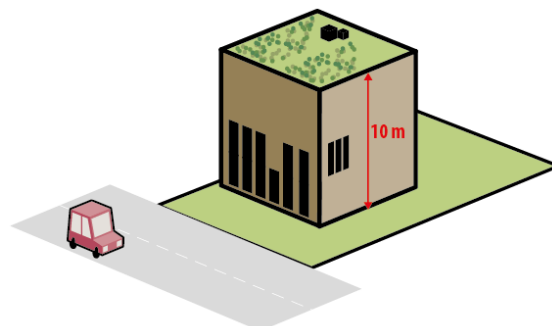
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UAE : SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra être inférieure à 10 mètres au *faîtage* ou à l'*acrotère*.

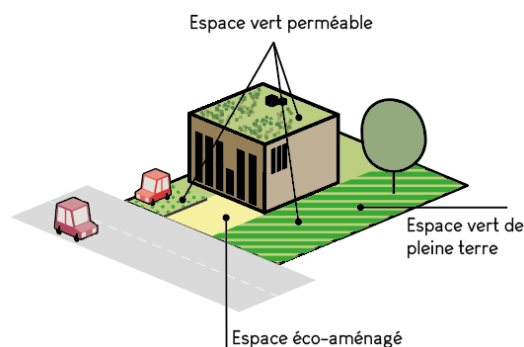


CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 30 % minimum de la superficie de l'*unité foncière* doit être traitée en espace vert perméable et 20 % minimum doit être traitée en espace vert de *pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols et en conservant au maximum la perméabilité des sols. Ainsi, les espaces libres (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en *espaces verts de pleine-terre*, en *espaces perméables* ou en *espace éco-aménagé*.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² d'espaces libres.



ZONE UP : SECTEURS D'ACTIVITES PORTUAIRES

La zone UP correspond à une zone destinée à recevoir des équipements nautiques et terrestres du port ainsi que les activités industrielles liées à ce type d'occupations. Elle englobe l'ensemble du domaine public portuaire. Elle comprend :

- le secteur UPa réservé aux activités de pêche, de cultures marines et à la Capitainerie du Port de Plaisance.
- le secteur UPb réservé aux activités de construction et d'entretien naval,
- le secteur UPc, espace inconstructible aujourd'hui occupé par un parc de stationnement au sein du port.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

Plan de prévention des risques littoraux

Certaines parties de la zone sont soumises au risque de submersion marine. Il convient, pour tout projet compris dans les secteurs affectés par le risque de submersion marine et pour lesquels le Plan de prévention des risques littoraux s'applique (périmètre reporté au plan de zonage), de consulter le règlement du PPRL en tant que celui-ci s'applique prioritairement à celui-ci du PLU.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UP : SECTEURS D'ACTIVITÉS PORTUAIRES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	x		
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	En zone UPc		A condition d'être lié aux activités nautiques ou terrestres portuaires, notamment aux activités du port de pêche ou de plaisance.
Restauration	x		
Commerce de gros	En zone UPc		A condition d'être lié aux activités nautiques ou terrestres portuaires, notamment aux activités du port de pêche ou de plaisance.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hôtel	x		
Hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	En zone UPc		A condition d'être lié aux activités nautiques ou terrestres portuaires, notamment aux activités du port de pêche ou de plaisance.
Entrepôt	En zone UPc		
Bureau	En zone UPc		
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	En zones UPb et UPc		En zones UP et UPa, à condition d'être directement lié aux activités de culture marine (conchyliculture).
Exploitation forestière			

Rappel : Tout projet concernant le domaine public portuaire doit être soumis au préalable, pour avis, au Conseil Départemental de la Loire Atlantique, autorité compétente.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UP : SECTEURS D'ACTIVITÉS PORTUAIRES

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de **7 mètres minimum** par rapport aux limites extérieures du terre-plein.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à la hauteur de la façade implantée en vis à vis de la limite séparative.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

L'implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'*unité foncière*.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

En zones UP et UPa :

La hauteur des constructions devra être inférieure à 8,50 mètres au *faîtage* ou à l'*acrotère*.

En zone UPb :

La hauteur des constructions devra être inférieure à 10 mètres au *faîtage* ou à l'*acrotère*.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces compris dans la zone UP étant artificiels et totalement imperméabilisés, le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions n'est pas réglementé.

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

ZONE AUpl : SECTEUR RÉSIDENTIEL DE LA PIERRE LONGUE

La zone AUpl est destinée à l'urbanisation sous forme de plan d'aménagement d'ensemble correspondant à l'OAP Pierre Longue. Trois secteurs sont distincts au sein de cette zone :

- la zone AUpl1, correspondant à un secteur d'habitat individuel,
- la zone AUpl2, correspondant au secteur d'habitat collectif,
- la zone AUpl3, correspond à un secteur d'habitat individuel moins dense.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES À URBANISER

ZONE AUpl : SECTEUR RÉSIDENTIEL DE LA PIERRE LONGUE

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	En zone AUpl1, la création de logement n'est pas conditionnée à la création de logements locatifs sociaux. En zone AUpl2, 100 % des logements créés devront être des logements locatifs sociaux, définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. En zone AUpl3, les dispositions générales concernant la mixité sociale s'appliquent.
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			À condition : - que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 200 m², - que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Restauration			À condition : - que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 200 m², - que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition : - que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 200 m² - que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Hôtel	x		
Hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES À URBANISER

ZONE AUpl : SECTEUR RÉSIDENTIEL DE LA PIERRE LONGUE

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>		X	
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X	
<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			À condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X		
<i>Équipements sportifs</i>	X		
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
<i>Exploitation agricole</i>	X		
<i>Exploitation forestière</i>			

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et respectant l'OAP Pierre Longue. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble, et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone. Il devra respecter les directives et prescriptions figurant dans les orientations particulières d'aménagement applicables à la zone.

ZONE AUpl : SECTEUR RÉSIDENTIEL DE LA PIERRE LONGUE

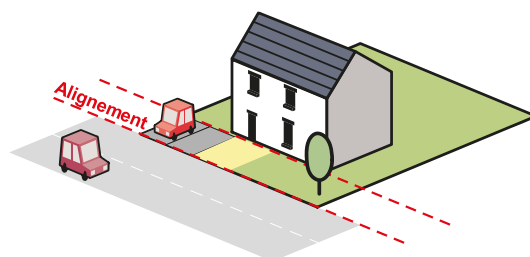
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

En zones AUpl1 et AUpl2, l'implantation des constructions n'est pas réglementée ; les constructions peuvent être à l'alignement ou en retrait de la voie.

En zone AUpl3, les constructions doivent être implantées en retrait de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement.

Dans le cas où les constructions sont implantées en retrait de l'alignement de la voie, la bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).



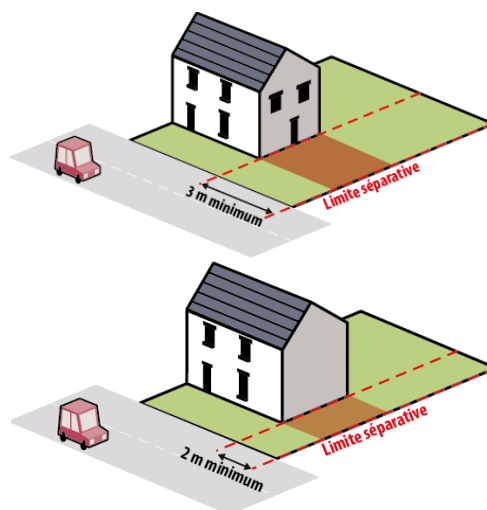
2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

En zone AUpl1 :

Les constructions peuvent être implantées :

- en retrait de toutes les limites séparatives,
- sur une ou plusieurs limites séparatives latérale.
- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la *façade* avec un minimum de 3 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la *façade* avec un minimum de 2 mètres.



En zone AUpl2

Les constructions peuvent être implantées :

- en retrait de toutes les limites séparatives,
- sur une ou plusieurs limites séparatives latérale.

La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la *façade*, avec un minimum de 3 mètres.

ZONE AUpl : SECTEUR RÉSIDENTIEL DE LA PIERRE LONGUE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone AUpl3

Les constructions peuvent être implantées :

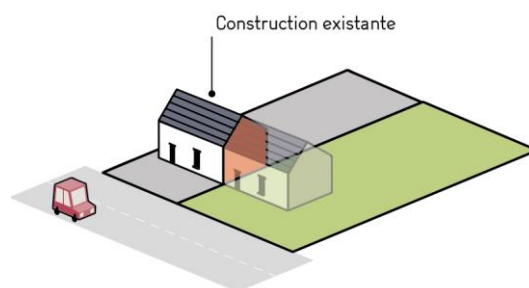
- en retrait de toutes les limites séparatives,
- sur une ou plusieurs limites séparatives latérale.

En cas de retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la *façade*, avec un minimum de 3 mètres.

En toutes zones AUpl :

Dans le cas d'une implantation sur la *limite séparative* latérale, la nouvelle construction s'inscrira de manière privilégiée dans les héberges de la construction voisine.

Lorsque la *limite séparative* correspond à la limite de la zone N, les constructions doivent être implantées en retrait, avec un minimum de 10 mètres. Cette bande de retrait doit être végétalisée, notamment avec une strate arbustive.



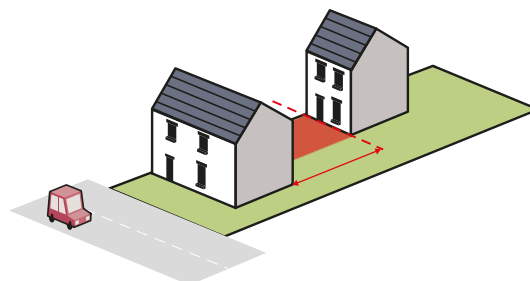
ZONE AUpl : SECTEUR RÉSIDENTIEL DE LA PIERRE LONGUE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 6 mètres dès lors qu'une *façade* en vis-à-vis comporte des *ouvertures créant des vues*.
- la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 3 mètres si aucune des *façades* en vis-à-vis ne comporte des *ouvertures créant des vues*.

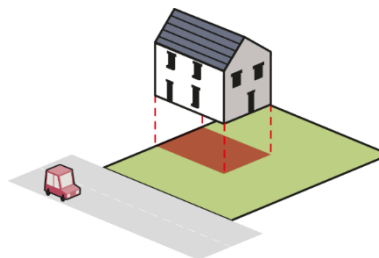


2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

En zone AUpl1, l'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'*unité foncière*.

En zone AUpl2, l'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'*unité foncière*.

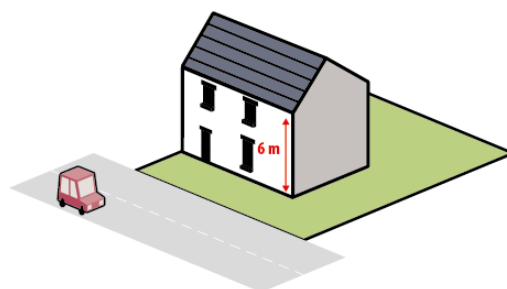
En zone AUpl3, l'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'*unité foncière*.



2.5 - Hauteur maximale des constructions

En zone AUpl1, la hauteur maximum des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'attique ce qui correspond :

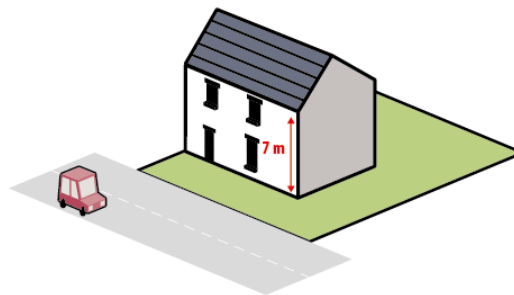
- soit à un rez-de-chaussée et des combles, les combles pouvant être habitables sur un seul niveau.
- soit à un rez-de-chaussée et un étage en attique dont la marge de retrait doit être de un mètre minimum par rapport au nu de la façade.



ZONE AUpl : SECTEUR RÉSIDENTIEL DE LA PIERRE LONGUE

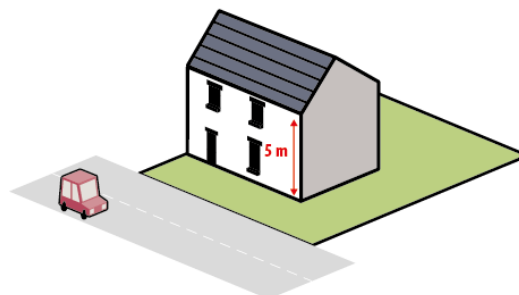
En zone AUpl2, la hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'attique ce qui correspond :

- soit à un rez-de-chaussée, un étage et des combles, les combles pouvant être habitables sur un seul niveau.
- soit à un rez-de-chaussée, un étage et un étage en attique dont la marge de retrait doit être de un mètre minimum par rapport au nu de la façade.



En zone AUpl3, la hauteur maximum des constructions est fixée à 5 mètres à l'égout du toit ou à l'attique ce qui correspond :

- soit à un rez-de-chaussée et des combles, les combles pouvant être habitables sur un seul niveau.
- soit à un rez-de-chaussée et un étage en attique dont la marge de retrait doit être de un mètre minimum par rapport au nu de la façade.

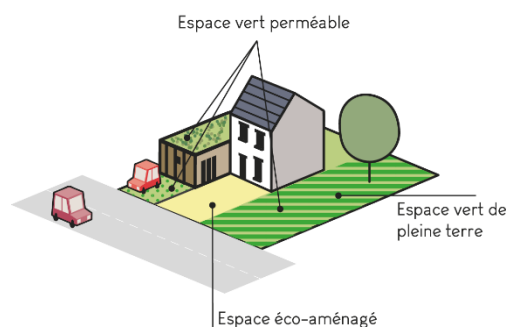


CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En zone AUpl1, une part de 40 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.

En zone AUpl2, une part de 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.

En zone AUpl3, une part de 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.



Par ailleurs, tout projet au sein des zones AUpl devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en *espace éco-aménagé*. De plus, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² d'espaces libres.

ZONE 2AU : ZONE A URBANISER FERMÉE A L'URBANISATION

La zone 2AU correspond à une zone à urbaniser fermée à l'urbanisation, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision ultérieure du PLU. Le règlement n'est donc pas défini, il le sera lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation, par une modification ou une révision du PLU, sur la base du projet qui sera alors élaboré.

Plan de délimitation de la zone

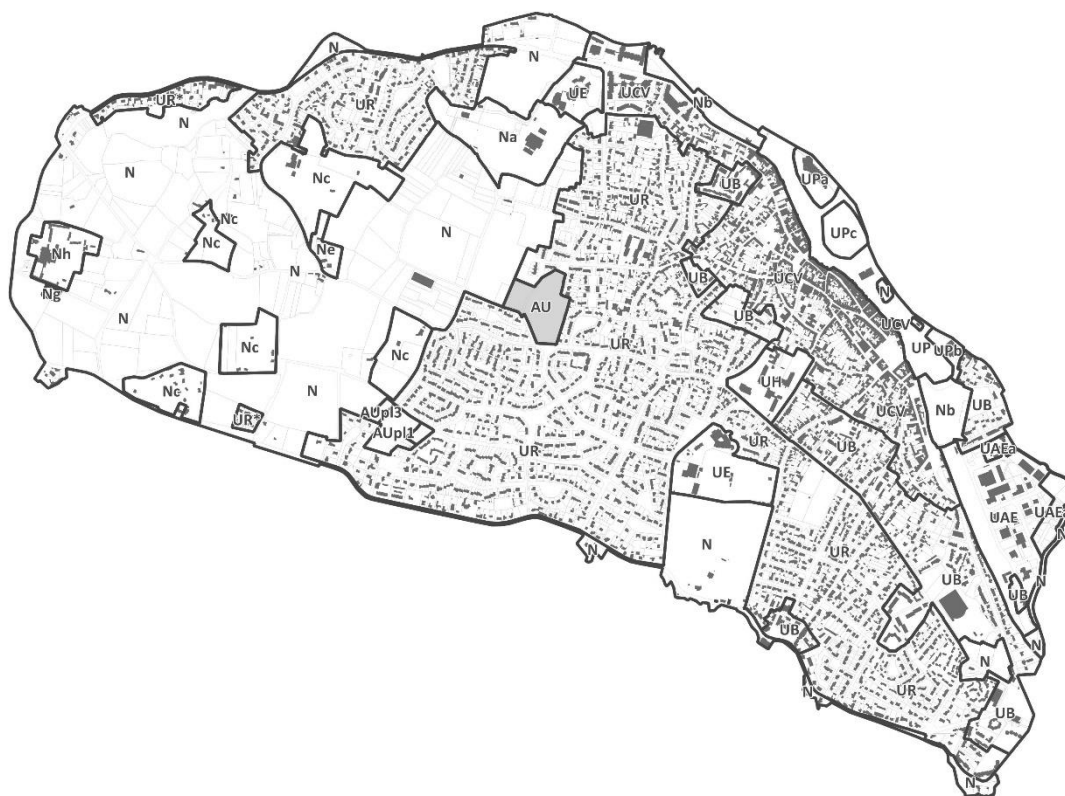


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES À URBANISER

ZONE 2AU : ZONE A URBANISER FERMÉE À L'URBANISATION

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	x		
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hôtel	x		
Hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs	x		
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES À URBANISER

ZONE 2AU : ZONE A URBANISER FERMÉE À L'URBANISATION

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Non réglementé.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

2.3– Implantation des constructions sur un même terrain

Non réglementé.

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

Non réglementé.

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ZONES NATURELLES

La zone N correspond aux espaces naturels de la Presqu'île. Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- Na : secteur agricole des anciens marais de Saint Goustan,
- Nb : espaces naturels sous la forme de parcs publics du Mont Lenigo et du Mont Esprit,
- Nc : secteurs de campings, villages de vacances et activités de loisirs,
- Ne : site du centre équestre,
- Ng : secteur du golf,
- Nh : secteur d'hôtellerie.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

Plan de prévention des risques littoraux

Certaines parties de la zone sont soumises au risque de submersion marine. Il convient, pour tout projet compris dans les secteurs affectés par le risque de submersion marine et pour lesquels le Plan de prévention des risques littoraux s'applique (périmètre reporté au plan de zonage), de consulter le règlement du PPRL en tant que celui-ci s'applique prioritairement à celui-ci du PLU.

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	x		En zone N, sont autorisées les extensions aux constructions existantes à date d'application du présent règlement, dans la limite de 20 m ² et à condition que les éventuelles extensions ne soient pas situées dans la bande des cent mètres à compter du rivage, en application de l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme. En zone Ne, sont autorisés les logements strictement nécessaires à la surveillance et/ou aux impératifs de gestion des équipements et installation autorisés, uniquement sous la forme d'extension(s) de construction existante dans la limite de 100 m ² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement.
Hébergement	x		En zone N, sont autorisées les extensions aux constructions existantes à date d'application du présent règlement, dans la limite de 20 m ² et à condition que les éventuelles extensions ne soient pas situées dans la bande des cent mètres à compter du rivage, en application de l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		En zone Nb, autorisé à condition que la surface de plancher de ces établissements n'excède pas 100 m ² pour chacun des sites concernés du Mont Lénigo et du Mont Esprit et à condition qu'ils fassent l'objet d'un projet d'implantation, d'architecture et de composition paysagère.
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hôtel	x		En zone Nh, autorisé pour les extensions aux constructions existantes, dans la limite de 5% d'emprise au sol à l'échelle de l'unité foncière .
Hébergement touristique	x		En zone Nc, autorisée pour l'extension des constructions existantes dans la limite de 100 m ² d'emprise au sol supplémentaire pour chaque unité foncière par rapport à l'ensemble de l'emprise au sol existante pour chaque secteur Nc à la date d'application du présent règlement (20/02/2024) et sous réserve de ne pas être situé dans la bande des 100 mètres à compter du rivage, en application de l'article L.121-18 du Code de l'urbanisme (loi Littoral).
Cinéma	x		

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			A condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			A condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs	x		En zone Ng, autorisé sous condition d'être directement lié aux activités de golf et dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol supplémentaire (voir ci-dessous).
Autres équipements recevant du public			A condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		En zone Na, autorisé sous condition d'être uniquement sous la forme d'extension(s) de construction(s) existante(s) et dans la limite de 100 m ² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement (voir ci-dessous). En zone Ne, sont autorisés les équipements et installations liées aux activités équestres ainsi que les logements nécessités par la surveillance et les impératifs de gestion des équipements et installation autorisés, uniquement sous la forme d'extension de construction existante dans la limite de 100 m ² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement (20/02/2024).
Exploitation forestière	x		

ZONE N : ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Par ailleurs, sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect extérieur ne dénature pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentées ni bitumées ;
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ;
- Les postes d'observation de la faune ;
- Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité si leur localisation est rendue indispensable par l'importance et la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation du public et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier sans que cela n'induisse un accroissement des capacités de stationnement, et à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées. ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- Les constructions exigeant la proximité immédiate de l'eau liées aux activités traditionnellement implantées dans la zone, comme par exemple les activités conchyliques, si leur localisation est rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine classés ou localisés dans un site inscrit.

De plus :

En zone N, sont autorisées les extensions aux constructions existantes à date d'application du présent règlement (20/02/2024) et à destination d'habitation, dans la limite de 20 m² et à condition que les éventuelles extensions ne soient pas situées dans la bande des cent mètres à compter du rivage, en application de l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme.

En zone Na :

- Est autorisée l'extension des constructions existantes à destination d'exploitation agricole, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'ensemble de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière existante à la date d'application du présent règlement (20/02/2024),
- Est interdite la réalisation de bassins couverts.

En zone Nc, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire pour chaque unité foncière par rapport à l'ensemble de l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement (20/02/2024) et sous réserve de ne pas être situé dans la bande des 100 mètres à compter du rivage, en application de l'article L.121-18 du Code de l'urbanisme (loi Littoral).

En zone Ne, sont autorisés les équipements et installations liées aux activités équestres ainsi que les logements nécessités par la surveillance et les impératifs de gestion des équipements et installation autorisés, uniquement sous la forme d'extension de construction existante dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement (20/02/2024).

En zone Ng, est autorisée l'extension des constructions existantes liées aux activités de golf, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'ensemble de l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement (20/02/2024).

ZONE N : ZONES NATURELLES

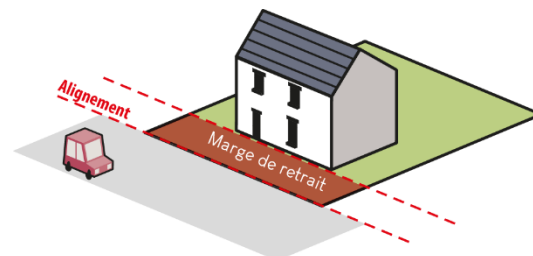
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

En zone Nh, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 5% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement (20/02/2024).

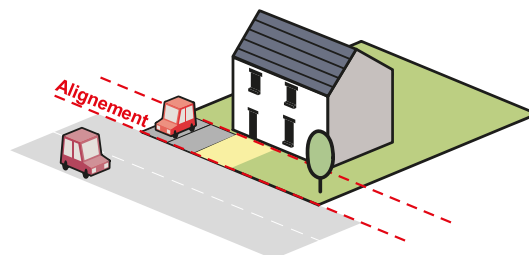
Par ailleurs, au-delà des prescriptions du présent chapitre, les dispositions de la loi Littoral s'appliquent au sein des secteurs concernés et identifiés sur le plan annexé au PLU (bande des 100 mètres et « espaces remarquables » identifiés dans le cadre de la loi Littoral).

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les constructions doivent être implantées en retrait de **5 mètres minimum** par rapport à l'alignement.



La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).



2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

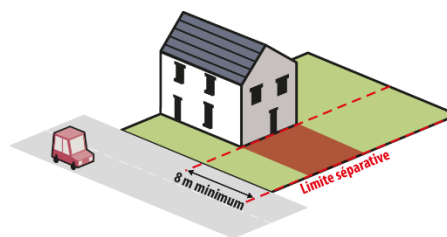
En toutes zones N sauf Nh :

Les constructions doivent être implantées en retrait des *limites séparatives*, avec un retrait minimal de **8 mètres**.

En zone Nh :

Les constructions peuvent être implantées sur une *limite séparative* ou en retrait des *limites séparatives*. Auquel cas, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à **8 mètres**.
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à **4 mètres**.

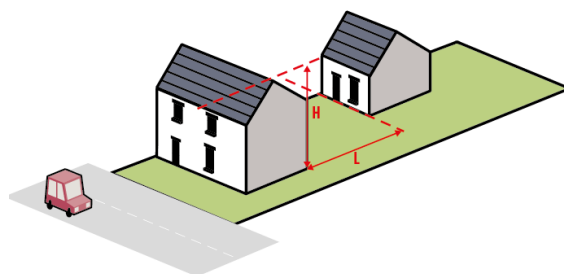


ZONE N : ZONES NATURELLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

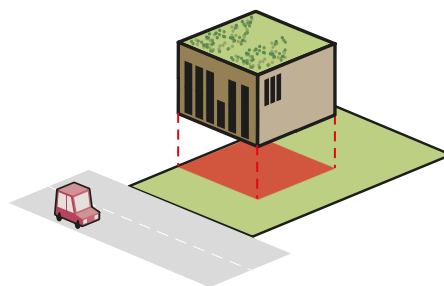
2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur au point le plus haut de la construction, avec un minimum de **8 mètres**.



2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

En zone N, sont autorisées les extensions aux constructions existantes à date d'application du présent règlement (20/02/2024) et à destination d'habitation, dans la limite de 20 m² et à condition que les éventuelles extensions ne soient pas situées entre les constructions existantes et la plage ou le rivage pour les constructions situées à moins de 100 mètres de celui-ci



En zone Nc, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'ensemble de l'emprise au sol existante pour chaque secteur Nd, à la date d'application du présent règlement (20/02/2024).

En zone Na, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'ensemble de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière existante à la date d'application du présent règlement (20/02/2024), hormis sur le secteur « Penn Avel », pour lequel aucune extension n'est autorisée.

En zone Ng, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'ensemble de l'emprise au sol existante à l'échelle du secteur Ng, à la date d'application du présent règlement (20/02/2024).

En zone Nh, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 5% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement (20/02/2024).

En zone Ne, sont autorisés les équipements et installations liées aux activités équestres ainsi que les logements nécessités par la surveillance et les impératifs de gestion des équipements et installation autorisés, uniquement sous la forme d'extension de construction existante dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement (20/02/2024).

Par ailleurs, et sous réserve que les constructions ne soient pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, l'*emprise au sol* maximale des constructions autorisées appartenant aux sous-destinations « Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » n'est pas réglementée.

ZONE N : ZONES NATURELLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra être inférieure à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols et être autant que possible en espace vert de *pleine terre* ou en espace vert perméable. Par ailleurs, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en *espace éco-aménagé*.

Par ailleurs :

- Les parkings doivent comporter des aménagements paysagers (haies épaisses, murets de pierre sèche...) destinés à en atténuer l'impact visuel dans la zone.
- Les aménagements destinés à la séparation des espaces automobiles ou piétons, les mobiliers d'accompagnement, doivent être réalisés le plus discrètement possible. Les rails de sécurité métalliques sont interdits.
- La préservation et le renforcement des haies d'essences locales sont recommandés. Les plantations doivent être regroupées en bosquets, de faible dimension et localisées avec la préoccupation de masquer l'urbanisation, le caravanage, et de renforcer l'unité et la qualité paysagère des sites. Dans le couloir de vue porté au document graphique, les plantations nouvelles sont interdites. Toutefois est autorisée la réhabilitation ou de la création de haies traditionnelles.
- En annexe du présent règlement sont présentées les essences les plus favorables au sol, au climat et à la préservation de la biodiversité, dont l'utilisation est recommandée.

De plus :

En zone Na :

- Au-delà des aménagement et extensions des constructions autorisées ci-avant, seuls sont autorisés les aménagements d'espaces naturels concourant à la restauration des zones humides. Tout comblement de plan d'eau ou vasière existant doit être justifié par la mise en œuvre d'un plan de réaménagement aquacole ou de restauration du marais et de l'équilibre hydrologique du milieu.

En zone Nc :

- Des haies épaisses, destinées à dissimuler les caravanes, hébergements et installations des terrains de camping, doivent être constituées en limite des terrains compris dans chaque secteur avec une épaisseur minimale de 5 mètres.

ANNEXES

1. LISTE DES ESPECES INDIGENES ADAPTEES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES

Le présent règlement fait référence aux *essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes.

Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

Le Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster, le baccharis halimifolia, très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique

La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (Reynoutria Japonica) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

nom commun	nom latin	taille	mois de floraison	biodiversité	coul. fleurs
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	3m	IV/V	mellifère et favorable aux oiseaux	blanc
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	10m	V/VI	non	blanc
Callune fausse-Bruyère	<i>Calluna vulgaris</i>	1m	VII/IX	mellifère	rose
Camérisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	2m	V/VI	non	jaunâtre
Cassissier	<i>Ribes nigrum</i>	2m	IV/V	non	vert-rouge
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	25m	IV/V	non	vert
Clématite brûlante	<i>Clematis flammula</i>	3m	VII/IX	non	blanc
Comouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	6m	II/IV	non	jaune
Comouiller sanguin	<i>Cornus sanguineum</i>	5m	V/VII	non	blanc
Daphné Laureole	<i>Daphne laureola</i>	1m	II/III	non	vert
Eglantier rouillé	<i>Rosa rubiginosa</i>	3m	VI/VII	non	rose
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	15m	IV/V	non	vert-jaune
Framboisier sauvage	<i>Rubus idaeus</i>	2m	V/VIII	utile à la faune	blanc
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>	5m	V/VI	non	vert-brun
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	5-10m	V/VI	non	discrette
Griottier	<i>Prunus cerasus</i>	10m	IV/V	non	blanc
Gros. à maquereaux sauvage	<i>Ribes uva-crispa</i>	1.5m	III/IV	non	vert. rouge
Groseille rouge sauvage	<i>Ribes rubrum</i>	2m	III/IV	non	vert-jaune
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	40m	IV/V	utile à la faune	vert
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>	5m	VII/IX	non	vert-jaune
Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	20m	V/VI	non	blanc
Laurier noble ou sauce	<i>Laurus nobilis</i>	8m	III/IV	non	blanchâtre
Merisier	<i>Prunus avium</i>	25m(croissance rapide)	IV/V	non	blanc
Mûrier des haies	<i>Rubus fruticosus (sens large)</i>	3m	VI/VIII	utile à la faune et mellifère	blanc/ ros.
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	5m	V/VI	favorable aux oiseaux	jaunâtre
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	10m	II/III	utile à la faune	jaune
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	5m	III/IV	mellifère	blanc
Rosier agreste	<i>Rosa agrestis</i>	3m	VI/VII	non	blanc
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	2m	VI/VII	non	blanc
Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>	5m	V/VII	non	rose pâle
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	10m	IV	non	jaune
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	6m	III/IV	non	rouge
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	10m	VI/VII	utile à la faune	crème
Tremble	<i>Populus tremula</i>	20m(croissance rapide)	III/IV	non	verdâtre
Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>	3m	VI/VII	mellifère	blanc
Vigne blanche	<i>Clematis vitalba</i>	20m	VI/VIII	non	crème
Viorne obier sauvage	<i>Viburnum opulus</i>	4m	V/VI	non	blanc

						
Acer campestre	Calluna Vulgaris	Daphne laureola	euonymus Europaeus	Fagus sylvatica	Humulus lupulus	ilex aquifolium
						
Juniperus communis	laurus nobilis	Ligustrum vulgare	Lonicera xylosteum	Populus tremula	Populus tremula1	Prunus avium
						
Prunus avium2	Prunus cerasus	Prunus spinosa	Rhamnus catharticus	Rhamnus catharticus1	Ribes nigrum	Ribes nigrum2
						
Ribes rubrum	Ribes-uva-crispa-total	Rosa arvensis	Rosa arvensis2	Rosa canina	Rosa agrestis	rosa-rubiginosa
						
Rubus fruticosus (sens large)	Rubus idaeus	Salix viminalis	Sambucus nigra	Sambucus nigra1	sambucus nigra2	Viburnum-opulus

2. LISTE DES PLANTES INVASIVES ET POTENTIELLEMENT INVASIVES EN PAYS DE LA LOIRE

Le conservatoire botanique National dénombre **28 plantes invasives avérées** :

25 plantes invasives avérées portant atteinte à la biodiversité et/ou aux activités économiques

- dont 20 « installées », c’est-à-dire présentes sur l’ensemble du territoire considéré en de très nombreuses localités ou encore en expansion (voir liste des taxons ci-après).
- 5 « émergentes » au caractère envahissant bien identifié, dont on découvre régulièrement de nouvelles stations envahissantes mais encore en nombre relativement limité

3 plantes invasives avérées portant atteinte à la santé humaine dont 2 « installées » et 1 « émergente »

Détail de la liste présentée par catégorie (cf Annexe 1 pour les argumentaires, les sources, la répartition par département, la réglementation en vigueur et l'origine horticole des populations introduites). Les espèces réglementées sont surlignées en jaune

Espèces invasives avérées :

Espèces invasives avérées installées (IA1) :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques (IA1/31) :

<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753	Baccharis à feuilles d'arroche / Seneçon en arbre
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Gynérium / Herbe de la pampa
<i>Cuscuta scandens</i> Brot., 1804	Cuscute volubile
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs / Ludwigie d'Uruguay
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P. H. Raven, 1964	Jussie faux-pourpier
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1) :

<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolle fausse-filiculle / Azolle fausse-fougère
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Egérie dense / Elodée dense
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H. St. John, 1920	Elodée à feuilles étroites / Elodée de Nuttall
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule
<i>Paspalum distichum</i> L., 1759	Paspale à deux épis
<i>Paspalum paucispicatum</i> Vasey, 1893	Paspale du Mexique
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrteková, 1983	Renouée de Bohême (r. du Japon x r. de sakhaline)
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Acacia / Robinier faux-acacia
<i>Sporobolus anglicus</i> (C.E. Hubb.) P. M. Peterson & Saarela, 2014	Spartine d'Angleterre
<i>Symphoricarum lanceolatum</i> (Willd.) G.L. Nesom, 1995	Aster lancéolé

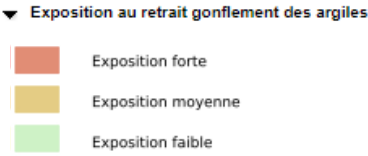
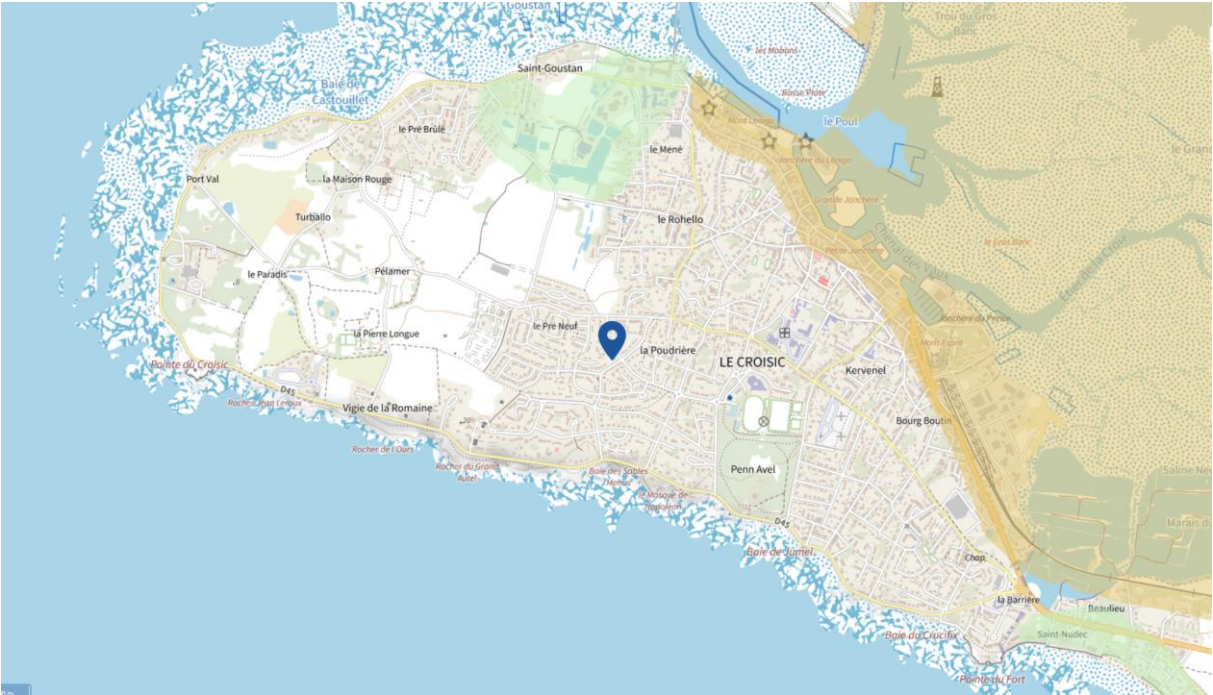
Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA21) :	
<i>Passiflora sativa</i> subsp. <i>urens</i> (Reichb. ex Godr.) Delile, 1875	Panais brûlant
<i>Datura stramonium</i> L., 1753	Herbe du diable / Pomme épineuse / Stramoine
Espèces invasives avérées émergentes (IAe) :	
Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1e) :	
<i>Amorpha fruticosa</i> L., 1753	Faux-indigo
<i>Gymnocoronis spilanthoides</i> DC.	Thé du Sénégal
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L. f., 1782	Hydrocotyle à feuilles de Renoncule / Hydrocotyle fausse renoncule
<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx., 1803	Myriophylle hétérophylle
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles
Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2e) :	
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambrosie à feuilles d'armoise

Nom scientifique	Nom commun
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse-fougère
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms
<i>Egeria densa</i> Planch.	Elodée dense
<i>Elodea canadensis</i> Michx.	Elodée du Canada
<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.	Epilobe cilié
<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	Balsamine de Balfour
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsamine du Cap
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	Grand lagarosiphon
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Jussie
<i>Mahonia aquifolium</i> (Pursh) Nutt.	Mahonia faux-houx
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle aquatique
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-cerise
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron des parcs

3. LISTE DES ARBRES REMARQUABLES IDENTIFIÉS SUR LE PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Essence	Adresse	Parcelle
sapin de Nordmann	34 rue Jules Verne	AP 97
cypres de Lambert	46 avenue Gambetta	AP 42
cypres de Lambert	3 chemin des Violettes	AN 375
cypres de Lambert doré	11 rue Molière	AO 195
chêne vert	rue du Pré du Pas	AM 663
chêne vert	rue des Pluviers	AM 459
pins et mimosas	1 rue Alphonse Daudet	AM 282
chêne vert	11 rue du Petit Hautier	AP 354
chêne vert	rue du Petit Hautier	DP
Catalpa	groupe scolaire	AP 350
cypres de Lambert	avenue des Moulins	AP 253
cypres de Lambert	avenue des Moulins	AP 253
cypres de Lambert	11 avenue du Midi	AP 257
chêne vert	rue des Embruns	DP
chênes verts	chemin du Pré Nantais	AR 290
chêne vert	avenue des Embruns face à n° 36	DP
chêne vert	42 rue du Sable Menu	AR 7
chêne vert	28 rue de la Ville d'Ys	AT 85
cypres de Lambert doré	69 rue de la Ville d'Ys	AT 103
cypres de Lambert doré	39 rue de la Ville d'Ys	AT 117
cypres de Lambert doré	41 rue de la Ville d'Ys	AT 116
cypres de Lambert	25 rue de la Ville d'Ys	AT 124
cypres de Lambert	7 rue de la Ville d'Ys	AR 177
pin et feuillu	12 rue de Brocéliande	AR 180
cypres de Lambert	23 avenue des Embruns	AR 121
sapin	1 avenue des Embruns	AR 6
pin parasol	15 rue des Garennes	AT 82
cypres de Lambert	52 rue de Kervaudu	AH 201
cypres de Lambert	7 chemin du Moulin Bâtard	AE 46
pins et cypres de Lambert	chemin du Moulin Bâtard et rue de Kervaudu	AE 200
chêne vert	chemin du Moulin Bâtard devant n° 26	DP
chêne vert	29 chemin du Moulin Bâtard	AE 314
chêne vert	rue Micheau-Vernez face aux n° 9 et suivants	DP
chêne vert	chemin de Kervaudu	AE 293
pin de Monterey	16 rond-point de la Reine	AH 77
Pin noir d'Autriche	5 rue du Pré Barzo	AI 385
cypres de Lambert	rue des Salines	AH 186-187
pin pignon	rue des Salines/chemin du Lingorzé	AI 272
chêne	96 rue de Brocéliande	AR

4. CARTE D'EXPOSITION DES FORMATIONS ARGILEUSES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS ARGILEUX



Source : Georisques.gouv

5. RAPPEL DE L'ARRÊTÉ DU 22 JUILLET 2020 RELATIF AUX TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS

Le constructeur de l'ouvrage est tenu de respecter les dispositions constructives suivantes :

I. - Les *bâtiments* en maçonnerie ou en béton sont construits avec une structure rigide. La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permet de répondre à cette exigence.

II. - Pour tous les *bâtiments* :

a) Les déformations des ouvrages sont limitées par la mise en place de fondations renforcées. Elles ont comme caractéristiques d'être :

- en béton armé ;
- suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible au phénomène de mouvement de terrain différentiel, soit a minima 1,20 m en zone d'exposition forte, ou de 0,80 m en zone d'exposition moyenne, telles que définies à l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs ;
- ancrées de manière homogène, sans dissymétrie sur le pourtour du *bâtiment*, notamment pour les terrains en pente ou pour les *bâtiments* à *sous-sol* partiel. En l'absence de *sous-sol*, la construction d'une dalle sur vide sanitaire est prévue ;
- coulées en continu ;
- désolidarisées des fondations d'une construction mitoyenne ;

b) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement sont limitées, pour cela :

- les eaux de gouttières sont éloignées des pieds de *façade*, avec un exutoire en aval de la construction ;
- les réservoirs de collecte des eaux pluviales sont équipés d'un système empêchant le déversement des eaux de trop plein dans le sol proche de la construction ;
- les puits situés à proximité de la construction sont isolés des fondations par un système assurant son étanchéité ;
- les eaux de ruissellement superficielles ou souterraines sont détournées à distance de l'habitation en mettant en œuvre un réseau de drainage ;
- la surface du sol aux abords de la construction est imperméabilisée ;
- le risque de rupture des canalisations enterrées est minimisé par l'utilisation de matériaux flexibles avec joints adaptés ;

c) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage causées par l'action de la végétation sont limitées, pour cela :

- le bâti est éloigné du champ d'influence de la végétation. On considère que la distance d'influence est égale à une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte, et une fois et demi la hauteur d'une haie ;
- à défaut du respect de la zone d'influence, un écran anti-racines est mis en place. Cet écran trouve sa place au plus près des arbres, sa profondeur sera adaptée au développement du réseau racinaire avec une profondeur minimale de 2 m ;
- le cas échéant, la végétation est retirée en amont du début des travaux de construction afin de permettre un rétablissement des conditions naturelles de la teneur en eau du terrain ;
- en cas de difficultés techniques, notamment en cas de terrains réduits ou en limite de propriété, la profondeur des fondations est augmentée par rapport aux préconisations du paragraphe II du présent article ;

d) Lors de la présence d'une source de chaleur importante dans le *sous-sol* d'une construction, les échanges thermiques entre le terrain et le *sous-sol* sont limités. Pour cela, les parois enterrées de la construction sont isolées afin d'éviter d'aggraver la dessiccation du terrain situé dans sa périphérie.