

Département d'ILLE ET VILAINE
Commune de LE VIVIER SUR MER

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	20.03.2023	23.06.2025	26.01.2026

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

REGLEMENT

Pièce 5

Ce document a été réalisé par :

Alice LE NEDIC, chargée d'études

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
PREAMBULE	4
CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT	5
LES ZONES DU TERRITOIRE ET LEURS CARACTERISTIQUES	5
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	10
TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION, L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	17
1. AFFECTATIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES.....	18
2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	19
TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	25
1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	26
2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	29
3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	32
4. STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	33
4. STATIONNEMENT DES VELOS.....	34
TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX	34
1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES	37
2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLIQUES D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES	37
TITRE V : ANNEXES	39
ANNEXE 1 : PLANTATIONS RECOMMANDEES	39
ANNEXE 2 : LISTES DES ESPECES INTERDITES.....	40
ANNEXE 3 : CHANGEMENT DE DESTINATION	44
ANNEXE 4 : EDIFICES PATRIMONIAUX PROTEGES AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	45
TITRE VI : LEXIQUE	49

PREAMBULE

CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LE VIVIER SUR MER.

LES ZONES DU TERRITOIRE ET LEURS CARACTERISTIQUES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation et de leur forme urbaine :



LE SECTEUR UC correspond au tissu urbain ancien de la commune. Le secteur UC est un secteur déjà urbanisé à caractère central où les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités économiques compatibles avec l'habitat. Les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.



LE SECTEUR UE correspond au tissu urbain contemporain de la commune : extensions du bourg. Les bâtiments sont implantés en retrait des voies, en milieu de parcelles. Les constructions sont généralement édifiées avec une densité moindre qu'en secteur UC. Les fonctions urbaines peuvent être variées : l'habitat, largement dominant, quelques équipements publics et des activités économiques ou de service. Les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.



LE SECTEUR UL correspond au secteur à vocation d'équipements et de loisirs. Le secteur UL est un secteur déjà urbanisé avec des bâtiments et aménagements typiques de ce type de tissu : terrains de sports.



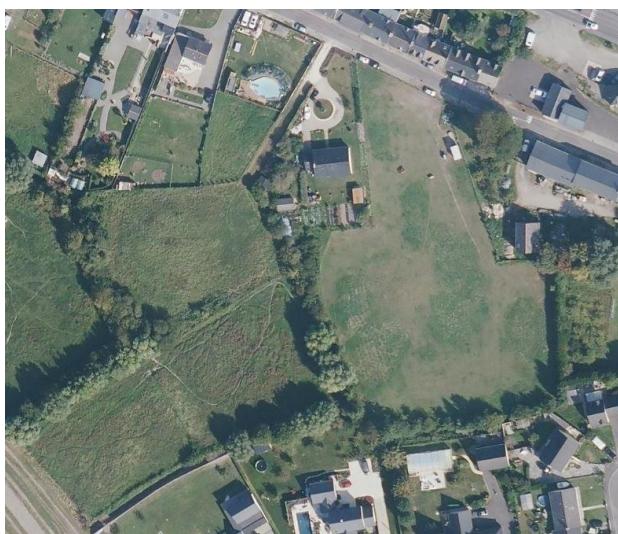
LE SECTEUR UT correspond au secteur de l'aire de camping-cars.



LE SECTEUR UP correspond au secteur du Port.

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. **Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU** : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. **Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement**. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son **ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU**. Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :



LE SECTEUR 1AU correspond à un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. L'objectif, sur ces secteurs, est de créer un tissu urbain offrant une diversité de fonction et de permettre de faciliter les interactions avec le tissu urbain existant, notamment à travers la mise en place de formes urbaines variées. Les secteurs 1AU sont ouverts à l'urbanisation et les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les Zones Agricoles (A)

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

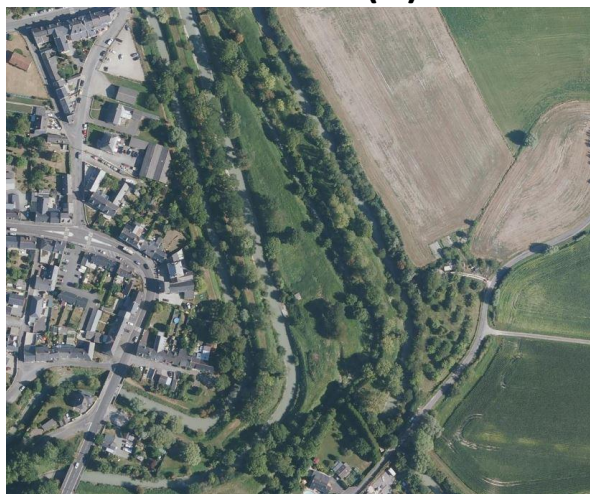


LE SECTEUR A caractérise des espaces à vocation agricole. L'objectif est de préserver et valoriser ces espaces à la fois pour leur intérêt agronomique, biologique, économique en y permettant les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et l'évolution limitée des habitations existantes.

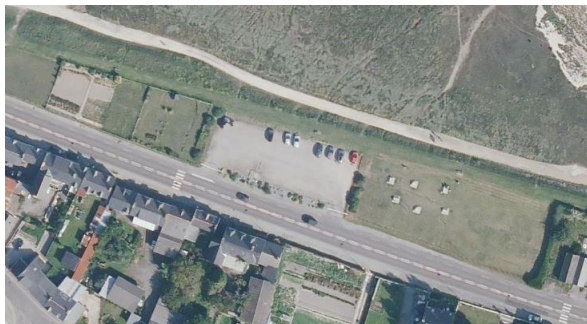


LE SECTEUR Aa est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques. Il s'agit de la zone d'activités des Créchettes.

Les Zones Naturelles (N)



LE SECTEUR N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.



Le secteur Nlt regroupant les espaces terrestres inscrits en espaces remarquables au titre de la loi Littoral.



Le secteur Nlm regroupant les espaces maritimes inscrits en espaces remarquables au titre de la loi Littoral.



LE SECTEUR Ncu correspond à une coupure d'urbanisation correspondant à une fenêtre paysagère à préserver.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Ce chapitre présente l'ensemble des dispositions générales qui s'appliquent sur tout le territoire, quel que soit la zone du PLU concernée. Les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, délimitées sur le document graphique du règlement (plans de zonage), sont caractérisées par une légende précisant leur symbole ou leur trame dans le document graphique.

Rappel : Dans les secteurs identifiés par une trame spécifique dans le plan de zonage du PLU, le règlement du Plan de Prévention des Risques Prévisibles d'Inondation par submersion marine (PPRsm) s'applique. Dans ces secteurs, les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du PLU et du Plan de Prévention des Risques inondation par submersion marine (PPRsm) annexé au PLU. Pour toutes les dispositions relatives aux risques d'inondation par submersion marine, seul le PPRsm fait foi. Ainsi, les règles du PPRsm sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, indépendamment des règles du PLU.

Risque retrait gonflement des argiles :

L'ensemble du territoire communal concerné par le risque retrait-gonflement des argiles. Le territoire de la commune, **classé en aléa moyen**, est susceptible d'être soumis à des phénomènes de retrait et gonflement des argiles pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti. Il est rappelé au pétitionnaire que L'article 68 de la loi Élan rend obligatoire la réalisation d'études de sol avant la vente d'un terrain constructible ou la réalisation d'une construction.

1. ESPACES BOISES CLASSES IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 113-1 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

2. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies identifiées sur les documents graphiques sont protégées :

- En-dehors de leur entretien (recépage, taille, taille en têtard...), la suppression d'éléments identifiés au L151-23 du CU, par toute technique qui soit, est soumise à Déclaration préalable ;
- La suppression est soumise à déclaration préalable. Lorsque la suppression est autorisée, elle doit être compensée à 200% par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique, paysager et ou patrimonial au moins équivalent à ceux supprimés. Cette compensation fera elle aussi l'objet d'une autorisation dans le cadre de la déclaration préalable et fera l'objet d'échanges entre le demandeur et la commune ou l'expert sollicité par la commune.

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre arbre d'essence locale (*Cf annexe n°3 - plantations recommandées*) qui jouera un rôle écologique, paysager, patrimonial et ou historique au moins équivalent à celui supprimé et sera localisé au même emplacement ou à proximité. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit (taille, port) équivalent pourra le remplacer. La liste des arbres identifiés et protégés est annexée au présent règlement (annexe n°5).

3. ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : proportions, dimensions, matériaux, matériaux et finition des encadrements, position. La suppression de lucarnes anciennes est interdite.

La couleur des façades devra respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.

Les nouvelles constructions projetées sur l'unité foncière d'un immeuble ou site identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, seront contigües aux bâtiments existants, devront respecter la volumétrie des bâtiments existants et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les éléments de petit patrimoine (calvaires, croix, statues...) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. En cas de travaux ou aménagements, les éléments de petit patrimoine comme croix et calvaires pourront être déplacés dans leur environnement immédiat, après Déclaration préalable.

Les ensemble bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. La liste des édifices concernés par cette protection est annexée au présent document (*annexe n°4*).

Les **murs** en pierres identifiés doivent être strictement protégés. Des percements d'accès ponctuels peuvent être envisageables, après Déclaration Préalable.

Les **secteurs de jardins** identifiés doivent être préservés. Seule la construction d'abris de jardins y est possible, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'il s'agisse d'une construction légère en bois ou d'aspect bois,
- D'une hauteur maximale de 2,50 m au point le plus haut de la construction,
- D'une emprise maximum de 20 m² par jardin,
- De s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager.

4. ZONES HUMIDES

Dans les zones humides identifiées dans le document graphique (**ne correspondant pas aux zones humides prélocalisées par le SAGE des bassins côtiers de la région Dol-de-Bretagne en octobre 2009¹ : cette prélocalisation n'étant pas suffisamment précise, aucune protection n'est appliquée sur ces zones humides prélocalisées**) sont interdits :

- Toutes constructions et activités, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés ci-dessous.

Par exception, dans les zones humides identifiées dans le cadre de projets d'aménagement, peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;

¹ Cet inventaire n'intègre pas strictement les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. L'inventaire réalisé est donc une base de travail mais il n'est pas exhaustif. **Celui-ci est purement informatif et n'a pas de valeur juridique (source : SAGE).**

- Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci :
 - Sont liés à la sécurité des personnes ;
 - Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides ;
 - Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

L'absence d'identification du caractère humide sur le document graphique ne signifie pas que la zone n'est pas considérée comme humide. Il est de la responsabilité du porteur de projet, ainsi que du propriétaire de la parcelle, de s'assurer de l'absence d'impact du projet sur les zones humides.

5. EMPLACEMENTS RESERVES

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

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

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

6. BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la nouvelle destination soit le logement ou l'hébergement touristique. Les changements de destination sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Des fiches (en annexe n°3 du présent document) présentent les bâtiments susceptibles de changer de destination, qui ont été identifiés sur le territoire. Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt patrimonial ;
- Respect d'une distance minimale de 100 mètres par rapport aux exploitations et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans ;
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;
- Emprise au sol d'au moins 50 m² ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée et possibilité de stationnement ;
- Bon état du bâtiment ;
- Bâtiment non isolé.

7. PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur.

8. PERIMETRES SOUMIS A L'ARTICLE L.151-14-1 DU CODE DE L'URBANISME (RESIDENCES PRINCIPALES)

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

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

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

Lorsque le règlement est modifié et supprime un secteur soumis à l'obligation prévue au présent article, les logements concernés ne sont plus soumis à ladite obligation.

9. LINEAIRE DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Les locaux commerciaux identifiés dans le document graphique au titre du L151-16 sont protégés. Le changement de destination des locaux concernés est interdit à l'exception d'un changement de destination entre les différentes sous-destinations de la destination « commerce et activités de service » (*à l'exception des sous-destination : commerce de gros*). Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

10. PERIMETRE DE CENTRALITE

Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces (soit les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « hôtel », « cinéma ») est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale des sous-destinations citées précédemment n'est autorisée. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage et correspond à la délimitation du secteur Uc.

11. ENTITES ARCHEOLOGIQUES

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

12. LIAISONS DOUCES EXISTANTES A CONSERVER AU TITRE DU L.151-38 ET DU R.151-48 DU CODE DE L'URBANISME

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de

patrimoine naturel et / ou bâti. L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

13. COURS D'EAU ET FOSSES

Les constructions nouvelles ainsi que les opérations de terrassement d'affouillement et de drainage doivent être implantées en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :

- De 10 mètres en zones U et AU ;
- De 20 mètres en zones A et N.

14. APPLICATION DU REGLEMENT DANS LE CAS D'UN LOTISSEMENT OU D'UN PERMIS GROUPE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa). En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

15. RISQUE INONDATION PAR SUBMERSION MARINE

Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, le règlement du Plan de Prévention des Risques Prévisibles d'Inondation par submersion marine (PPRsm) s'applique. Dans ces secteurs, les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du PLU et du Plan de Prévention des Risques inondation par submersion marine (PPRsm) annexé au PLU. Pour toutes les dispositions relatives aux risques d'inondation par submersion marine, seul le PPRsm fait foi. Ainsi, les règles du PPRsm sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, indépendamment des règles du PLU.

16. CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement. Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571-43 du code de l'environnement. L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9-1 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié. Les arrêtés du 25 avril 2003 (relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels) précisent les valeurs d'isolement acoustique à prendre en compte pour les établissements de santé, les établissements d'enseignement et les hôtels.

Sur le territoire de Le Vivier sur Mer, la RD155 est classée en catégorie 3 à 4 (30m à 100m de part et d'autre de la voie).

17. CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

Aux réseaux d'intérêt public ;

Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

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

Sur la commune, les axes concernés par ces dispositions sont les suivants :

- RD155 (classée route à grande circulation²) : marge de recul de 75 mètres minimum de l'axe de la voie.

18. AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits dans chaque zone, sauf si :

- Ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions ainsi qu'aux activités autorisées dans la zone,
- Ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement),
- Ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics (réseau de transport d'électricité),
- Ils concernent des fouilles archéologiques ou la restauration du milieu naturel.

19. EDIFICATION DES CLOTURES

L'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune sont soumises à déclaration préalable.

20. LOI LITTORAL

La commune est assujettie aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », codifiée dans le code de l'urbanisme aux articles L. 121-1 et suivants.




- Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal,
- Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage (Les espaces proches du rivage sont spécifiquement délimités dans le plan e zonage du PLU),
- Urbanisation interdite dans la bande littorale **en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg**. En effet, dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, installation, changement de destination ou extension de constructions existantes. Cette interdiction ne s'applique pas aux activités agricoles ou aux constructions ou installations d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie (article L. 121-17 du Code de l'Urbanisme), après enquête publique ou mise à disposition du public et à condition d'être réalisés en souterrain ou par un technique de moindre impact sur l'environnement
- Préservation des coupures d'urbanisation (Une coupure d'urbanisation est identifiée par un classement en zone Ncu dans le plan de zonage du PLU).

² PAC 2023

TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION, L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le code couleur ci-dessous est utilisé dans les tableaux de synthèse afin d'identifier la règle applicable pour chaque affectation, usage du sol, types d'activités, destination ou sous-destination en fonction de la zone du PLU. **La couleur verte symbolise l'autorisation, le rouge correspond à l'interdiction et le orange représente une autorisation soumise à des conditions spécifiques.** Les conditions d'autorisation, chacune numérotée, sont toujours précisées à la suite des tableaux de synthèse.

Code couleur :

-  Autorisé
-  Interdit
-  Autorisé sous conditions

Rappel : Dans les secteurs identifiés par une trame spécifique dans le plan de zonage du PLU, le règlement du Plan de Prévention des Risques Prévisibles d'Inondation par submersion marine (PPRsm) s'applique. Dans ces secteurs, les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du PLU et du Plan de Prévention des Risques inondation par submersion marine (PPRsm) annexé au PLU. Pour toutes les dispositions relatives aux risques d'inondation par submersion marine, seul le PPRsm fait foi. Ainsi, les règles du PPRsm sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, indépendamment des règles du PLU.

1. AFFECTATIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Affectations, usages des sols et types d'activités	UC	UE/1AU	UL	UT	UP	Aa	A / N	Nlt / Nlm	Ncu
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs									
Le stationnement de caravanes isolées	1								
Les dépôts de véhicules						2			
Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers						3			
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	4 - 5						5		6

1 : Le stationnement de caravanes isolées est autorisé, sous réserve :

- D'être sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle qu'en soit la durée.
- Dans la limite de deux véhicules par unité foncière.

2 : Les dépôts de véhicules, sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate,
- Qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration paysagère dans le site.

3 : Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers, sont autorisés, sous réserve :

- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles,

4 : Les nouvelles ICPE, sont autorisées, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement,
- Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

5 : Les nouvelles et les extension d'ICPE, quel que soit leur régime, sont autorisées, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole ou pour les équipements collectifs,
- Qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser (pour l'activité agricole) ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE (pour les équipements collectifs),
- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

6 : Les extension d'ICPE, quel que soit leur régime, sont autorisées, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'il s'agisse de l'extension d'un bâtiment agricole d'une exploitation déjà existante,
- Que l'extension du bâtiment soit liée à une nécessité de mise aux normes qui ne peut être réalisé ailleurs.

2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	UC	UE	1AU	UT	UL	UP	A	Aa	N	Ncu
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole							0		1	1bis
	Exploitation forestière										
Habitation	Logement							2 - 3 - 4		3 - 4	3 - 4
	Hébergement										
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	5						8	6	8	
	Restauration							8		8	
	Commerce de gros						7				
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle		17					8		8	
	Hébergement touristique	9	9	9	16			4- 8		8	
	Hôtel										
	Cinéma										
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						7				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						7	10		10	
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale										
	Salles d'art et de spectacles	11									
	Equipements sportifs										
	Autres équipements recevant du public					12					
	Lieux de culte										
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	13					7		14		
	Entrepôt						7				
	Bureau	15			16		7		15		
	Centre de congrès et d'exposition						7				
	Cuisine dédiée à la vente en ligne										

0 : Les **exploitations agricoles** sont autorisées, sous réserve d'être des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA

1 : Les **exploitations agricoles**, sont autorisées, sous réserve qu'il s'agisse de l'extension d'une exploitation déjà existante en continuité du site.

1bis : Les **exploitations agricoles** sont autorisées, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'il s'agisse de l'extension d'un bâtiment agricole d'une exploitation déjà existante,
- Que l'extension du bâtiment soit liée à une nécessité de mise aux normes qui ne peut être réalisée ailleurs.

2 : Les **logements de fonction agricole** sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :

- D'être destiné au logement des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation.
- D'être attenant au bâtiment d'exploitation ou à proximité immédiate (10 mètres maximum).
- De ne pas dépasser un logement de fonction par site d'exploitation.

3 : Les **extensions de logements existants et la création/extension d'annexes** aux logements existants sont autorisées, sous réserve (conditions cumulatives) :

Pour les annexes :

- Que le bâtiment principal auquel se rattache l'annexe soit un bâtiment à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU,
- Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions (extension d'annexe existante + création d'annexe liée à l'habitation existante) ne dépasse pas 60m² à compter de la date d'approbation du PLU. Les piscines couvertes ou non et les équipements techniques directement liés à leurs fonctionnements sont inclus dans le forfait de 60m²,
- Que l'implantation de l'annexe n'ait pas pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans (sauf s'il s'agit du logement de fonction de l'exploitation dont ressortissent ces bâtiments et installations),
- Que l'annexe ou l'extension de l'annexe ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,
- Que l'annexe (incluant les piscines) soit implantée à une distance maximale de 20m de l'habitat (façade à façade), sauf en cas d'extension d'annexe existante.
- Que l'annexe (incluant les piscines) soit accolée à l'habitation.
- Que la hauteur ne dépasse pas 3.50 mètres à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère et 4 mètres au faîtage (sauf en cas d'extension d'annexe existante),
- Que la desserte par les équipements soit suffisante.

Pour les extensions :

- Que le bâtiment principal auquel se rattache l'extension soit un bâtiment à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU,
- Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que l'harmonisation architecturale soit satisfaisante entre le volume existant et l'extension réalisée,
- Que l'emprise au sol cumulée des extensions ne dépasse pas 60m² à compter de la date d'approbation du PLU.
- Que l'extension n'ait pas pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans (sauf s'il s'agit du logement de fonction de l'exploitation dont ressortissent ces bâtiments et installations),
- Que la création de l'extension ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,
- Que la desserte par les équipements soit suffisante.

4 : Les **changements de destination** sont autorisés vers du logement ou de l'hébergement touristique, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Que le bâtiment soit identifié sur le plan de zonage, au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme,
- Que le bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial,
- Que le bâtiment soit localisé à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans,
- Que le raccordement à l'eau potable et à l'électricité soit possible,
- Que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que l'emprise au sol du bâtiment soit supérieure à 50m²,
- Que le bâtiment présente un bon état général,
- Que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et permette le changement de destination,
- Que les conditions d'accès soient satisfaisantes en termes de sécurité,
- Que le bâtiment ne soit pas isolé.

5 : L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés, sous réserve :

- Qu'il s'agisse d'activité artisanale compatible avec le caractère du secteur.

6 : Le commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale autorisée sur la zone (showroom...),
- Qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités ou, si les conditions de sécurité ne le permettent pas, en continuité de la construction existante.

7 : Le « commerce de gros », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « industrie », « entrepôt », « bureau », « centre de congrès et d'exposition » sont autorisés, sous réserve qu'ils soient liés à l'activité portuaire.

8 : L'artisanat et le commerce de détails, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement touristique sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Que l'activité s'inscrive dans le prolongement de l'acte de production,
- Que l'activité constitue l'accessoire de l'exploitation agricole,
- Que les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Les activités d'hébergements (gîtes ruraux, fermes-auberges, hôtels de capacité petite et moyenne...), de restauration, accueil à la ferme... sont autorisés par la valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments. Les petits locaux techniques (sanitaires, garage à vélos...) liés à ces activités sont autorisés en construction neuve.
- L'activité de vente directe de produits agricoles est autorisée, dans du bâti existant ou neuf, sous réserve que les produits commercialisés proviennent exclusivement de l'exploitation et que le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante.

9 : L'hébergement touristique est autorisé, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'il s'agisse de meublés de tourisme ou gîte ou chambre d'hôte,
- Qu'il ne s'agisse pas de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.

10 : Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés,
- Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A noter que les ouvrages du réseau de transport public d'électricité (RTE) constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination

« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être autorisés.

De plus, les lignes électriques HTB, correspondant à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisées et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

11 : Les salles d'arts et de spectacles sont autorisées, sous réserve :

- D'être compatible avec le caractère du secteur.

12 : Les autres équipements recevant du public sont autorisés sous réserve qu'il s'agisse de salle polyvalente.

13 : L'industrie est autorisée, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'il ne s'agisse pas d'activité extractive et manufacturière du secteur primaire,
- Qu'il ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les riverains,
- Qu'il soit compatible avec le caractère habité du secteur.

14 : L'industrie est autorisée, sous réserve :

- Qu'il ne s'agisse pas d'activité extractive et manufacturière du secteur primaire.

15 : Les bureaux sont autorisés, sous réserve :

- Qu'il s'agisse de bâtiments mixtes avec une ou plusieurs autres activités autorisées sur la zone en rez-de-chaussée et bureaux en R+1.

16 : Les bureaux et l'hébergement touristique sont autorisés, sous réserve :

- Qu'il s'agisse de constructions liées à l'activité d'aire de camping-car.

17 : Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés, sous réserve d'une emprise au sol maximale de 300m².

Secteurs spécifiques Loi littoral :

Dans la zone Nlt regroupant les espaces terrestres inscrits en espaces remarquables au titre de la loi Littoral :

En application l'article L.121-24 du code de l'urbanisme, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R 123-1 à R 123-3 du Code de l'environnement, les aménagements légers suivants sont autorisés, à la condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelle que soit leur superficie).
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m² de surface de plancher ;
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.
- Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
 - Les mesures de conservation ou de protection des espaces et milieux naturels (stabilisation des dunes, remise en état de digues...), après enquête publique, sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptées à l'état des lieux (article L. 121-26 du Code de l'Urbanisme).
 - L'atterrage des canalisations et leurs jonctions à condition d'être nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie (article L. 121-25 du Code de l'Urbanisme) après enquête publique ou mise à disposition du public et à condition d'être réalisés en souterrain ou par une technique de moindre impact sur l'environnement.
 - Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
 - Les installations, constructions, aménagements, de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, au fonctionnement des aéroports, au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Dans la zone NIm regroupant les espaces maritimes inscrits en espaces remarquables au titre de la loi Littoral :

Sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat ou du concessionnaire d'un titre d'occupation appropriée, sont autorisés :

- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mer, réseaux divers...).
- Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salle de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret 83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines.
- Les mouillages groupés et infrastructures nécessaires à leur fonctionnement (décret 91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés à l'exclusion des infrastructures lourdes.
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaires ou nautiques et de loisirs.
- Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.

TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont détaillées dans ce chapitre. Les tableaux suivants précisent, pour chaque caractéristique, les différentes règles en fonction des secteurs du PLU. Lorsqu'il n'y a pas de tableau, cela signifie que la règle s'applique de la même manière, sur l'ensemble du territoire communal, quelle que soit la zone.

Rappel : Dans les secteurs identifiés par une trame spécifique dans le plan de zonage du PLU, le règlement du Plan de Prévention des Risques Prévisibles d'Inondation par submersion marine (PPRsm) s'applique. Dans ces secteurs, les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du PLU et du Plan de Prévention des Risques inondation par submersion marine (PPRsm) annexé au PLU. Pour toutes les dispositions relatives aux risques d'inondation par submersion marine, seul le PPRsm fait foi. Ainsi, les règles du PPRsm sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, indépendamment des règles du PLU.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL

Zones	Emprise au sol
UC, UE, UL, UT 1AU, UP, NIm, NIt	Non réglementé.
A, N, Ncu	L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe liée à l'habitation existante) ne dépasse pas 120m ² à compter de la date d'approbation du PLU. Dans cette emprise au sol de 120m ² , que l'emprise au sol cumulée des annexes ne dépasse pas 60m ² (incluant les piscines couvertes ou non ainsi que les équipements techniques directement liés à leurs fonctionnements) et que l'emprise au sol cumulée des extensions ne dépasse pas 60m ² .
Aa	Pour chaque unité foncière du périmètre du STECAL Aa, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions ainsi que des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU représentera au maximum 30% de la surface totale de l'unité foncière.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble du territoire et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (ouvrages haute tension ou très haute tension).

Zones	Hauteur maximale autorisée
UC, UE, 1AU	R+1+comble pour toutes les constructions dont les maisons individuelles et R+2+c pour les bâtiments d'habitat intermédiaire ou collectif.
UL, UT, NIm, NIt	Non règlementé
Aa et UP	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction (pour les bâtiments).
A, N, Ncu	R+1+comble

***Dans les zones UC, UE et 1AU :** en plus de ces dispositions, dans la bande secondaire (au-delà de 25 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement), les constructions nouvelles doivent respecter une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère dans une bande de 2 mètres mesurée depuis les limites séparatives.

Dans toutes les zones du PLU :

- La hauteur des bâtiments des destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitation agricole et forestière » autorisés dans ces zones, n'est pas réglementée.
- La hauteur maximale des annexes à la constructions principale ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère.
- Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - Pour des raisons de sécurité ou de visibilité,
 - Pour des raisons de topographie,
 - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver,
 - Pour la réalisation d'extensions en continuité d'une construction existante ne respectant pas les

hauteurs précisées précédemment. Dans ce cas, l'extension pourra être réalisée à la hauteur souhaitée, du moment qu'elle ne dépasse pas la hauteur maximale de la construction principale.

RECU par RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Zones	Recul par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile
UC	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit librement si la continuité visuelle avec le bâti environnant est assurée.
UE, 1AU	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en respectant un retrait d'un minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
UL, UT, Nlm, Nlt, Ncu	Non réglementé.
Aa	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile.
UP	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en respectant un retrait d'un minimum de 20 mètres de l'axe de RD797.
A, N	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en respectant un retrait d'un minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques soit en respectant les reculs des voies départementales.

Dans toutes les zones du PLU :

- Le recul par rapport aux voies et emprises publiques des bâtiments de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitations agricoles et forestières » autorisés dans ces zones, n'est pas réglementée.
- Le recul par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique pas aux lignes de transport d'électricité HTP.
- L'implantation des bâtiments nouveaux par rapport aux voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile n'est pas réglementée.
- Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - Pour permettre la densification du tissu urbain,
 - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de visibilité,
 - Pour des raisons de topographie,
 - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver,
 - Pour la réalisation d'extensions en continuité d'une construction existante ne respectant pas les marges de cul précisées précédemment.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Zones	Recul par rapport aux limites séparatives
UC, UE, 1AU	<p>Dans la bande principale (de 0 à 25 mètres mesuré depuis l'alignement), les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit d'une limite séparative à l'autre, • Soit sur une limite séparative en respectant un retrait d'au moins 2 mètres de l'autre limite séparative, • Soit sur aucune limite séparative mais en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives. <p>Dans la bande secondaire (au-delà de 25 mètres mesurés depuis l'alignement), les règles d'implantation sont les mêmes que pour la bande principale, mais en cas d'implantation en limite séparative, les nouvelles constructions doivent respecter une hauteur définie dans la partie « HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS * ») dans une bande de 2 mètres mesurée depuis les limites séparatives.</p>
UL, UT, UP, Nlm, Nlt, Ncu	Non réglementé.
Aa	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en respectant un retrait minimum d'au moins 5 mètres, soit en limite séparative, sous réserve de respecter les normes de sécurité en vigueur (mur coupe-feu notamment).
A, N	<p>Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit d'une limite séparative à l'autre, • Soit sur une limite séparative en respectant un retrait d'au moins 2 mètres de l'autre limite séparative, • Soit sur aucune limite séparative mais en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives.

Dans toutes les zones du PLU :

- Le recul par rapport aux limites séparatives des bâtiments de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitations agricoles et forestières » autorisés dans ces zones, n'est pas réglementée.
- Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - Pour permettre la densification du tissu urbain,
 - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de visibilité,
 - Pour des raisons de topographie,
 - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver,
 - Pour la réalisation d'extensions et annexes en continuité d'une construction existante ne respectant pas les retraits précisés précédemment.

DISTANCE ENTRE LES FUTURES CONSTRUCTIONS

Zones	Distance entre les futures constructions
Aa	Les nouvelles constructions devront en priorité être attenantes à la construction principale de l'unité foncière. Dans le cas contraire, la distance maximale entre la construction principale et la nouvelle construction ne devra pas dépasser 100 mètres.
UC, UE, 1AU, UL, UT, UP, Nlm, Nlt, Ncu, A, N	Non réglementé.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PRINCIPES GENERAUX DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions de style traditionnel ou contemporain doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, couleurs, formes, ordonnancement des façades, dimensions des ouvertures, menuiseries.
- La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement doit faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- Tous les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont encouragés et notamment les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.
- Toute construction de style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.
- L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration. En effet, les spécificités architecturales d'origine devront être respectées (volumes, ordonnancement, dimensions des ouvertures, coloration, menuiseries...)
- Les murs en pierres existants sur l'ensemble du territoire doivent être conservés sauf dans le cadre d'un projet architectural le justifiant et/ou d'un projet redéfinissant les emprises publiques et/ou de percements pour la réalisation d'accès.

Ces principes généraux concernent aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants ainsi que pour des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

FAÇADES

Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. Le choix des couleurs pour le traitement des façades doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

TOITURES POUR LES CONSTRUCTIONS

Zones	Règlementation des toitures
UC	Les toitures des constructions principales, annexes et extensions, doivent être à double pente et être réalisées en ardoises ou en matériaux présentant l'aspect et la teinte ardoise. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. Les toits-terrasse et courbes sont interdits sur la construction principale, les extensions et annexes.
UE, 1AU, N, A, Ncu	Les toitures des constructions principales, annexes et extensions, peuvent être à une ou plusieurs pentes, en terrasse, en courbe. Les toitures terrasse ou en courbe seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Pour les toitures à pente, elles seront réalisées en ardoises ou en matériaux présentant l'aspect et la teinte ardoise. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture

	du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.
UL, UT, UP, Aa, NIm, NIt	Non règlementé



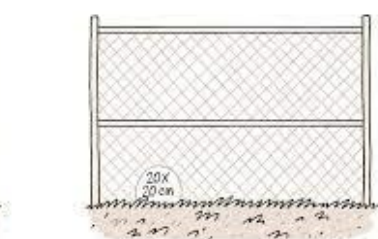
Dans toutes les zones du PLU :

- Les toitures des bâtiments de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitations agricoles et forestières » autorisés dans ces zones, ne sont pas règlementées.
- Les toitures des annexes et extensions doivent être en harmonie avec la construction principale à laquelle elles sont rattachées.
- Dans le cas d'une construction existante avec une couverture autre que couleur ardoise, il est autorisé que l'extension ou l'annexe de cette construction principale dispose d'une couverture similaire.

CLOTURES

L'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à déclaration préalable.

Zones	Règlementation des clôtures
UC	<p>La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie et en limite séparative est de 1,80 mètre.</p> <p>En cas de clôture, en façade sur voie, celle-ci sera constituée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit d'un mur en pierre ne dépassant pas une hauteur maximale de 1.80 mètres, • Soit d'un mur en pierre ou enduit éventuellement surmonté de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés. <p>En cas de clôture, en limite séparative, celle-ci sera constituée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit d'un mur en pierre ne dépassant pas une hauteur maximale de 1.80 mètres, • Soit d'un mur en pierre ou enduit éventuellement surmonté de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés. • Soit d'une haie vive d'essences locales. • Soit d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie.
UE, 1AU, A	<p>La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie et en limite séparative est de 1,80 mètre.</p> <p>En cas de clôture, en façade sur voie, celle-ci sera constituée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit d'un mur en pierre ne dépassant pas une hauteur maximale de 1.80 mètres, • Soit d'un mur en pierre ou enduit éventuellement surmonté de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés. • Soit d'une haie vive d'essences locales. • Soit d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie. <p>En cas de clôture, en limite séparative, celle-ci sera constituée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit d'un mur en pierre ne dépassant pas une hauteur maximale de 1.80 mètres, • Soit d'un mur en pierre ou enduit éventuellement surmonté de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés. • Soit d'une haie vive d'essences locales. • Soit d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie.
N, Ncu	<p>La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie et en limite séparative est de 1,20 mètre.</p> <p>En cas de clôture, celle-ci devra</p> <ul style="list-style-type: none"> • Être posée à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, • N'être ni vulnérantes, ni constituer un piège pour la faune, • Être constituées de matériaux naturels ou traditionnels que le schéma régional d'aménagement déterminera selon le territoire concerné.

	<i>Cette règle ne s'applique pas aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse, aux clôtures des élevages équins, aux clôtures érigées dans un cadre scientifique, aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial, aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine, aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime, aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières, aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public, aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.</i>
UL, UT, UP, NIm, NIt	Non réglementé
Aa	La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie et en limite séparative est de 2 mètres.
Toute zone	<p>Il s'agira de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Privilégier un choix de clôture qui ne soit ni vulnérant ni constituer un piège pour la faune et qui permet d'assurer la circulation de la petite faune. - Favoriser des matériaux naturels ou traditionnels, - Laisse passer l'eau au niveau du sol pour ne pas être inondé et inonder les voisins. <div data-bbox="328 831 740 1068" data-label="Image">  </div> <div data-bbox="740 831 1043 1068" data-label="Image">  </div> <div data-bbox="1043 831 1422 1068" data-label="Image">  </div> <p><i>Exemple d'aménagement de clôture propice au passage de la petite faune</i></p>

Dans toutes les zones du PLU :

- Dans le cadre des clôtures réalisées et constituées d'une haie vive, celle-ci devra être entretenue et ne pas déborder sur la voie publique.
- L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits et peints, les barbelés, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.
- Les clôtures concernant les parcelles bâties de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitations agricoles et forestières » autorisés dans ces zones, n'est pas réglementée.
- En limite séparative visible du domaine public (voies et emprises publiques) un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.
- Des clôtures différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes,
 - Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
 - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
 - Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...),
 - Pour la préservation d'éléments végétaux,
 - Pour la réalisation d'aménagement d'opération d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération,
 - Pour la création d'une clôture aux abords d'un monument remarquable existant présentant un intérêt historique et patrimonial.

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

Certaines constructions telles que la réalisation de parc de stationnement extérieurs (sous condition de surface) sont soumises à des obligations en matière de performances énergétiques et environnementale définies par le code de l'urbanisme (L111-19-1), le code de la construction et de l'habitat (L171-4) ainsi que la loi APER (article 40).

OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

- Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
- Privilégier les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement...) conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...
- Dans toutes les zones U : pour toute unité foncière dont la surface est inférieure à 300m², un taux minimum de 15% de surface perméable devra être respecté. Ce taux sera de 25% de surface perméable pour les unités foncières dont la surface est égale ou supérieure à 300m².
- Dans toutes les zones AU : pour toute unité foncière, quel que soit sa surface, un taux minimum de 25% de surface perméable devra être respecté.

OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

- Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (*Annexe n°1 des Plantations recommandées*). Le recours aux espèces invasives est interdit (*Annexe n°2 espèces interdites*). Concernant les espèces interdites, la liste en vigueur du Conservatoire Botanique National de Brest fait foi, la dernière version (2017) est en annexe du présent règlement. Il est à noter que celle liste du CBNC est vouée à évoluer, il faut donc se référer à la liste en vigueur.
- Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.
- Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

OBLIGATIONS EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Afin de limiter les risques d'inondations, de préserver la qualité de l'eau et réduire l'impact écologique des surfaces imperméables, la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour tout projet de construction neuve ou d'extension d'une construction sur tout le territoire.

Le système mis en place devra prévoir un système pour gérer sur place une pluie d'occurrence 20 ans. Il faudra donc créer un volume de stockage et/ou d'infiltration capable de retenir 31 litres d'eau pour chaque mètre carré de nouvelle surface imperméabilisée (toiture, terrasse, allée...).

Ce stockage peut prendre la forme d'un jardin de pluie, d'une noue d'infiltration, d'un massif enterré... Seul le trop-plein de ce système pourra être rejeté vers le réseau public.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4. STATIONNEMENT DES VEHICULES

REGLES QUALITATIVES

- Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.
- La réalisation de stationnement utilisant des revêtements de sols perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie dans les stationnements des zones urbaines est à privilégier dans les zones urbaines, et à réaliser dans les zones naturelles et agricoles.
- Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterrés devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.
- Privilégier l'installation d'ombrière photovoltaïques sur les espaces de stationnement.

REGLES QUANTITATIVES

- Toute place de stationnement supprimée doit être recréée. Cette obligation s'impose si la suppression a pour effet de ne plus répondre au minimum de places requises.
- La mutualisation des places de stationnement pourra être envisagée : la règle la plus contraignante sera appliquée.

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Logement	<i>En secteur UC</i>
	<ul style="list-style-type: none"> Pour la réalisation d'un logement nouveau (construction neuve ou par division d'un logement existant ou changement de destination), obligation de réalisation d'une place de stationnement.
	<i>En secteurs UE et 1AU</i>
	<ul style="list-style-type: none"> 2 places par logement créé en cas de construction neuve ou d'un changement de destination (1 seule place de stationnement à créer en cas de nouveau logement à caractère social). 2 places à réaliser par logement en cas de division de logement existant. Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé 1 place supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements.
	<i>En zone A et N</i>
	<ul style="list-style-type: none"> 2 places par logement créé en cas de changement de destination ou de logement de fonction agricole.
	<i>Hébergements seniors</i>
	0.5 place par logement pour hébergement des personnes âgées indépendantes et 1 place pour 3 logements pour les personnes âgées dépendantes.
Toutes les autres destinations	<p>Dans l'ensemble des zones du PLU : Les stationnements concernant les constructions autre qu'à destination de logement seront dimensionnés en fonction d'une étude :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la capacité maximale d'accueil du public, - Du taux et du rythme de fréquentation par le public, - Des besoins en salariés, - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. <p>Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.</p>

	A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet ERP (établissement recevant du public). Il sera exigé 1 place pour 3 personnes.
Commerces	<p style="text-align: center;"><i>En zone Uc</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Les implantations commerciales dont la surface de vente est inférieure à 300m² : aucun minimum de place exigé.

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées :

- Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.
- 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'Etat, 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'Etat

5. STATIONNEMENT DES VELOS

Toute personne qui construit :

- Un ensemble d'habitations (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures (ouvrages, installations et équipements) permettant le stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Il en est de même lorsque la personne procède à des travaux sur un parc de plus de 10 places annexe à ces bâtiments, dans les cas prévus à l'article R 113-13 du Code de la construction et de l'habitation.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de 10 places de stationnement destinées aux travailleurs.

Il peut être dérogé à ces obligations lorsqu'aucun espace disponible susceptible d'accueillir les infrastructures requises n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public, sauf lorsque l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité.

Le nombre d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos ne peut être inférieur aux seuils minimaux fixés par le code de la construction et de l'habitation et en annexe de l'arrêté relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement, le nombre de places minimum requis doit répondre aux seuils suivants :

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Ensemble d'habitation d'au moins 2 logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment

En cas de travaux sur un parc de stationnement existant, les seuils sont inférieurs (se référer en annexe de l'arrêté relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments).

Les infrastructures comportent des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Les stationnements pour les constructions à destination d'habitation doivent être réalisés sous la forme de locaux clos.

Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation (R 113-16). Elles sont situées sur la même unité foncière, en priorité au même niveau que l'espace public, au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, extérieures au bâtiment, sont situées à moins de 50 mètres de là ou des entrées principales du bâtiment, lorsqu'elles sont destinées aux usagers du service public ou à la clientèle d'un ensemble commercial. Les équipements de stationnement seront implantés prioritairement sur un espace visible depuis l'espace public et/ou la ou les entrée(s) du bâtiment.

TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions relatives aux équipements et réseaux (accès, desserte, eau potable, assainissement, eau pluviale, électricité, communications électroniques...) sont détaillées dans ce chapitre. Ces dispositions s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, c'est-à-dire que toutes ces dispositions sont identiques sur toutes les zones de la commune (U, AU, A et N) à l'exception des règles relatives à l'électricité et aux communications électroniques ou les différences de réglementations entre les zones sont précisées.

Rappel : Dans les secteurs identifiés par une trame spécifique dans le plan de zonage du PLU, le règlement du Plan de Prévention des Risques Prévisibles d'Inondation par submersion marine (PPRsm) s'applique. Dans ces secteurs, les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du PLU et du Plan de Prévention des Risques inondation par submersion marine (PPRsm) annexé au PLU. Pour toutes les dispositions relatives aux risques d'inondation par submersion marine, seul le PPRsm fait foi. Ainsi, les règles du PPRsm sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, indépendamment des règles du PLU.

1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de **caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée**.
- Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doivent **présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte**, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile ainsi que pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation est nécessaire). La sécurité de la desserte doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et accès doivent être **adaptées à l'importance ou à la destination des constructions** qu'elles doivent desservir.
- **Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité**. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).
- L'article R111-5 du code de l'urbanisme, est applicable sur le territoire de la commune. L'article R111-5 explique que « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ». Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserves de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLIQUES D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

EAU POTABLE

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions (sauf pour la destination « exploitation agricole et forestière »). En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie...), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- **L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.** Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées. Une exemption de raccordement à l'assainissement collectif est permise pour les constructions à vocation agricole au regard des effluents et/ou des volumes à traiter.
- **En l'absence d'un tel réseau,** les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), tout bâtiment, à usage autre qu'agricole, doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.
- L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.
- Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).
- Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

EAU PLUVIALE

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

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

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

ELECTRICITE

Dans toutes les zones U et AU :

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

Dans la zone A et N :

Non réglementé.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans toutes les zones U et AU :

Dans les projets d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager...), celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

Dans la zone A et N :

Non réglementé.

TITRE V : ANNEXES

ANNEXE 1 : PLANTATIONS RECOMMANDEES

La liste des plantations ci-dessous n'est pas exhaustive. Elle se rapporte essentiellement aux haies.

STRATE ARBORESCENTE HORS ZONE HUMIDE

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) ▪ Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) ▪ Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) ▪ Chêne tauzin (<i>Quercus pyrenaica</i>) ▪ Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) ▪ Charme (<i>Carpinus betulus</i>) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) ▪ Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>) ▪ Merisier (<i>Prunus avium</i>) ▪ Chêne vert (<i>Quercus ilex</i>) ▪ Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>) ▪ Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>) |
|---|--|

STRATE ARBORESCENTE EN ZONE HUMIDE

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) ▪ Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>) ▪ Saule blanc (<i>Salix alba</i>) |
|--|--|

STRATE ARBUSTIVE HORS ZONE HUMIDE

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aubépine à un style (<i>Crataegus monogyna</i>) ▪ Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) ▪ Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) ▪ Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) ▪ Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) ▪ Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) ▪ Eglantier des chiens (<i>Rosa canina</i>) ▪ Fragon faux-houx (<i>Ruscus aculeatus</i>) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Buis (<i>Buxus sempervirens</i>) ▪ Houx (<i>Ilex aquifolium</i>) ▪ Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) ▪ Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>) ▪ Lauréole (<i>Daphne laureola</i>) ▪ Genêt des tinturiers (<i>Genista tinctoria</i>) ▪ Néflier (<i>Mespilus germanica</i>) ▪ Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>) ▪ Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>) ▪ Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>) |
|--|--|

STRATE ARBUSTIVE EN ZONE HUMIDE

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>) ▪ Saule à oreillettes (<i>Salix aurita</i>) ▪ Saule à trois étamines (<i>Salix triandra</i>), | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Saule des vanniers (<i>Salix viminalis</i>) ▪ Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>) |
|---|--|










ANNEXE 2 : LISTES DES ESPECES INTERDITES




Sources : CBN Brest, Val'hor, 2017, GT IBMA

LISTE DE CONSENSUS

La liste de consensus recense les plantes que tous les acteurs concernés souhaitent ne plus voir produites, vendues, prescrites ou utilisées sur l'ensemble du territoire métropolitain. Elle regroupe des plantes qui ne présentent pas ou peu d'aspects positifs pour les utilisateurs et qui ont des impacts négatifs importants et reconnus par tous (elle inclut par défaut toutes les plantes interdites).

A noter que les espèces horticoles à caractère envahissant sont interdites.


	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Lemna minuta Kunth.	Lentille d'eau	Etangs et marais en eau douce, calme et doux et habitats stagnants d'eau douce comme les zones humides
	Lagurus ovatus L.	Queue de Lièvre	Milieux littoraux (dunes), friches, décombres, bords de routes
	Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse gratiole	Eaux chaudes, non calcaires et riches en matière organique. Milieux stagnants ou à faible courant (étangs, mares, chenaux, bras de décharge, fossés de drainage ou d'irrigation)
	Lobularia maritima	Alysson blanc	Friches, décombres, bords de routes, pelouses sableuses
	Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis	Fossés d'irrigation, berges des rivières et des canaux, bordures de rizières
	Phytolacca americana L.	Phytolaque d'Amérique	Tous types de sols, milieux bien alimentés en eau. milieux perturbés (coupes, tailles, incendies...) sites pollués
	Prunus serotina Ehrh.	Cerisier tardif	Sols acides, frais et bien drainés sols sableux (ou à substrat fin)
	Pterocarya fraxinifolia (Poiret) Spach	Noyer du Caucasse	Bords des eaux
	Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	Bords de cours d'eau

	Reynoutria sachalinensis (F. Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline	Bords de cours d'eau, milieux perturbés (talus, bord de route...), forêts alluviales (peupleraies...)
	Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtková	Renouée de Bohême	Bords de cours d'eau, marais salants
	Sagittaria latifolia wild.	Sagittaire à larges feuilles, flèche du japon, patate d'eau	Bords des eaux
	Salpichroa origanifolia (Lam.) Baill.	Muguet des pampas	Sols sableux, en contexte urbain, sur des terrains négligés
	Sennecio inaequidens DC.	Séneçon du Cap	Zones rudérales, affleurements rocheux, dunes de sable
	Solidago gigantea Aiton.	Solidage géant	Remblais, bords de route et de voies ferrées, friches... milieux humides voire parfois aquatiques
	Spartina alternifolia Loisel.	Spartine à feuilles alternes	Milieux littoraux
	Spartina anglica C.E.Hubb.	Spartine anglaise	Milieux littoraux
	Spartina x townsendii H.Grooves & J.Grooves.	Spartine de Townsend	Milieux littoraux
	Symphyotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles lancéolées	Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales
	Symphyotrichum x salignum (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles de saule	Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales




PLANTES REGLEMENTEES

Interdiction d'introduction et d'utilisation - Règlement européen n°1143/2014

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Alternanthera philoxeroides (Mart.) Griseb.	Herbe à alligators	Aquatique ou semi-terrestre
	Asclepias syriaca L.	Asclépiade de Syrie	Bord de cours d'eau, grèves de rivière
	Baccharis halimifolia L.	Séneçon en arbre	Milieux littoraux
	Cabomba caroliniana Gray	Cabombe de Caroline	Aquatique
	Cenchrus setaceus	Herbe aux écouvillons	Tous types de sol
	Eichhornia crassipes	Jacinthe d'eau	Eaux stagnantes, zones humides
	Elodea nuttallii	Elodée de Nuttall	Aquatique
	Gunnera tinctoria	Rhubarbe géante du Chili	Berges de cours d'eau
	Heracleum mantegazzianum	Berce du Caucase	Milieux perturbés (talus, friches...), berges des rivières et lisières forestières
	Heracleum persicum	Berce de Perse	Berges de cours d'eau, prairies humides
	Heracleum sosnowskyi	Berce de Sosnowsky	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains
	Hydrocotyle ranunculoides	Hydrocotyle fausse-renoncule	Aquatique
	Impatiens glandulifera /	Balsamine de l'Himalaya	Milieux frais, généralement humides (bords de cours d'eau, fossés, lisières de forêts...
	Lagarosiphon major /	Élodée à feuilles alternes	Aquatique





	Ludwigia grandiflora	Ludwigie à grandes fleurs	Milieux aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	Ludwigia peploides	Jussie rampante	Milieux aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	Lysichiton americanus	Faux-arum	Tourbières, marécages, forêts riveraines, bords de cours d'eau
	Microstegium vimineum	Microstegium vimineum	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	Myriophyllum aquaticum	Myriophylle du Brésil	Aquatique
	Myriophyllum heterophyllum	Myriophylle hétérophylle	Aquatique
	Parthenium hysterophorus	Fausse camomille	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains
	Persicaria perfoliata	Renouée perfoliée	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	Pueraria montana	Kudzu	Tous types de sol

LOI SANTE N°2016/41

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Ambrosia artemisiifolia L.	Ambroisie à feuilles d'armoise	Surfaces dénudées : champs cultivés, voies ferrées, friches, chantiers, berges de cours d'eau...
	Ambrosia psilostachya DC.	Ambroisie à épis grêles	Tous types de sol
	Ambrosia trifida L.	Grande herbe à poux	Tous types de sol





ANNEXE 3 : CHANGEMENT DE DESTINATION




Les fiches ci-après présentent le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique, identifiés au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme.

N° DU BATIMENT : 1		LOCALISATION (lieu-dit) : LA RIVIERE	
			
CRITERES RETENUS :			
<input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment d'intérêt patrimonial	<input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment	
<input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² (283m²)	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100mètres d'un bâtiment agricole	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée	
<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Desserte par accès et voie sécurisés	<input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement	
<input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine	<u>Remarques</u> .:		
PHOTOS DU BATIMENTS (façade et pignon)			
			




ANNEXE 4 : EDIFICES PATRIMONIAUX PROTEGES AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le bâtiment identifié au titre du changement de destination, est également identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Dans le cadre d'un atelier dédié, la commune a retenu 8 édifices qui ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces édifices sont présentés dans le tableau suivant :

Type / nom	Localisation	Visuel
Croix	Croisement rue de Dol et rue de la mairie.	
Pont d'Angoulême	RD797	
Eglise Saint-Nicolas	Place de l'église	
Grotte	Rue des Rivières	

Croix	Croisement rue de la Grève et rue du Gros Orme		
Croix	Cimetière		
Croix	Rue de la Grève		
Croix	Place de l'église		
L'ensemble des fronts bâtis d'intérêt patrimonial (<i>identifiés par un linéaire spécifique dans le plan de zonage</i>)	Rue de la Judée, rue de Dol, rue de l'Abreuvoir, Cour de la Rabine, Le Cheminet, rue de la Mairie, place de l'église, rue de la Grève, rue du Gros Orme.		

ANNEXE 5 : ARBRES PROTEGES AU TITRE DU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Visuel	N° de parcelle concernée	Localisation
	A231	Rue du Gros Orme
	A231	Rue du Gros Orme
	C595	Croisement rue de Dol – Cour de la Rabine

ANNEXE 6 : FICHE MESURE 5 DU 3EME PLAN NATIONAL D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE (PNACC 2024)



TITRE VI : LEXIQUE

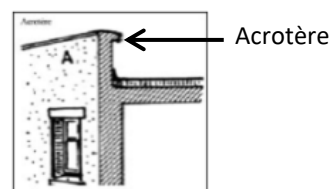
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

ABRI DE JARDIN : bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

ABRI POUR ANIMAUX : lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère sans fondation qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur.

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

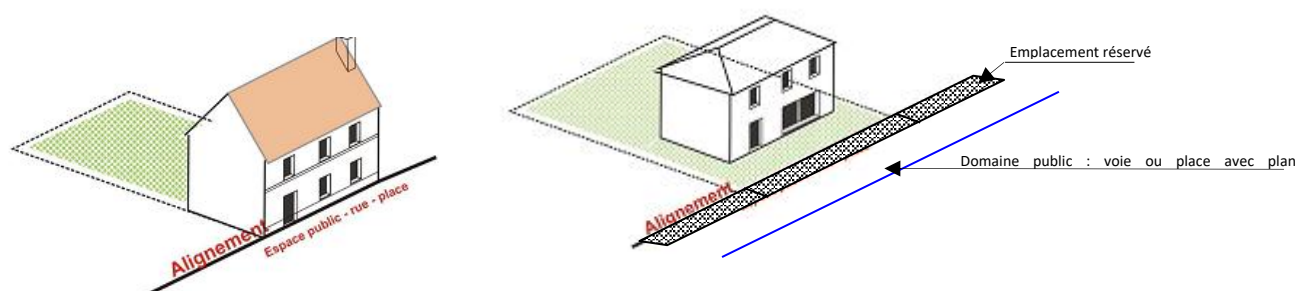
ACROTERE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) garde-corps pleins ou à claire-voie.



ADOSSEMENT : consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant.

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

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

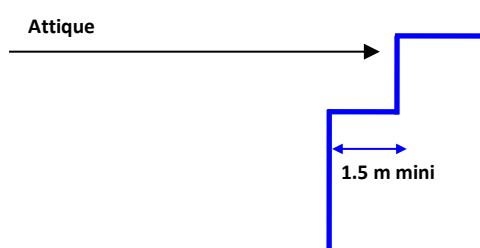


AMENAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin, etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des **constructions**.

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

ARTISANAT : activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment. L'activité est exercée par un artisan inscrit à la chambre des métiers qui possède une entreprise de moins de dix salariés.

ATTIQUE : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'1.5 mètre au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- **BUREAU** : cette sous-destination recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- **ENTREPOT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données
- **INDUSTRIE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.
- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- **CUISINE DEDIEE A LA VENTE EN LIGNE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

BATIMENT : tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

BUREAUX : voir définition de « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ».

CHANGEMENT DE DESTINATION : voir définition de « destination ».

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

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

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE : cette destination prévue par le code de l’urbanisation recouvre les sous-destinations d’artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d’activités de services avec l'accueil d'une clientèle, d’hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

- **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE** : cette sous-destination 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 notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- **ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l’exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par des clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- **COMMERCE DE GROS** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **CINEMA** : cette sous-destination 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.
- **HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l’hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Tous les hôtels ainsi qu’à 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, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre notamment l’ensemble des constructions à vocations touristiques : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs

- **RESTAURATION** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

COMMERCE : activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

COMMERCES DE DETAIL ET DE GROS : voir définition de « commerce et activités de service ».

CONSTRUCTION : tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement de façon durable quelle que soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, surface bitumée, aire de stationnement en produit bitumineux, en stabilisé ou en bloc de gazon (green block), etc. Dans le présent règlement, lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ».

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

CONTINUITE VISUELLE DU BATI : front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

DESTINATION : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations ainsi que les sous-destinations qu'elles recouvrent sont définies dans le présent lexique par ordre alphabétique.

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

- **CHANGEMENT DE DESTINATION** : le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux annexes sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- **SOUS-DESTINATIONS** : les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :
 - La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière ;
 - la destination « **habitation** » comprend les sous-destinations : logement, hébergement ;
 - La destination « **commerce et activités de service** » comprend les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
 - La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, lieux de culte ;

- La destination « **autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

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

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

ENTREPOT : voir définition de « autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires ».

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : il s'agit des Constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée.

Cette destination prévue dans le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILEES** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Également les maisons de services publics.
- **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILEES** : Cette sous-destination 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, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
- **ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE** : Cette sous-destination 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. L'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes. Les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service avec l'accueil d'une clientèle »

- **SALLES D'ART ET DE SPECTACLES** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **EQUIPEMENTS SPORTIFS** : Cette sous-destination 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.
- **AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC** : Cette sous-destination 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 « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
- **LIEUX DE CULTE** : Cette sous-destination recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. Equipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (église, mosquées, temples...).

EQUIPEMENTS SPORTIFS : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

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

ESPACES VEGETALISES : il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une terrasse végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière comprennent tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière.

- **EXPLOITATION AGRICOLE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme. La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

- **EXPLOITATION FORESTIERE** : cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts permettant l'exploitation forestière, notamment les maisons forestières et les scieries.

EXISTANT [BATIMENT] : un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale.

L'existence physique implique que :

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

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

EXTENSION : il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. C'est une augmentation du volume d'une « construction » existante soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement ou exhaussement du sol. Ne peut être qualifiée d'extension, une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU du 13/02/2020.

EXTENSION MESUREE : toute extension qui n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension.

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

FAÇADE : paroi du bâtiment comportant ou non des baies ainsi que ses parements extérieurs et ses éléments architecturaux tels que saillies, balcons, modénatures, etc. Dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade ne s'appliquant pas à la toiture.

FAITAGE : partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse).

HABITAT INDIVIDUEL OU COLLECTIF : selon le code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

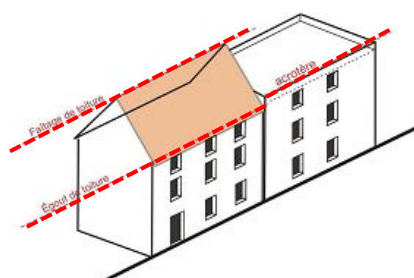
HABITAT INTERMEDIAIRE : forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3.

HABITATION : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

- **HEBERGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination comprend notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
- **LOGEMENT** : cette sous-destination 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 » comprend notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. (...) :
 - Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
 - Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
 - Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

HAUTEUR MAXIMALE : différence d'altitude entre le terrain naturel (**point de référence***) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction » non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction...

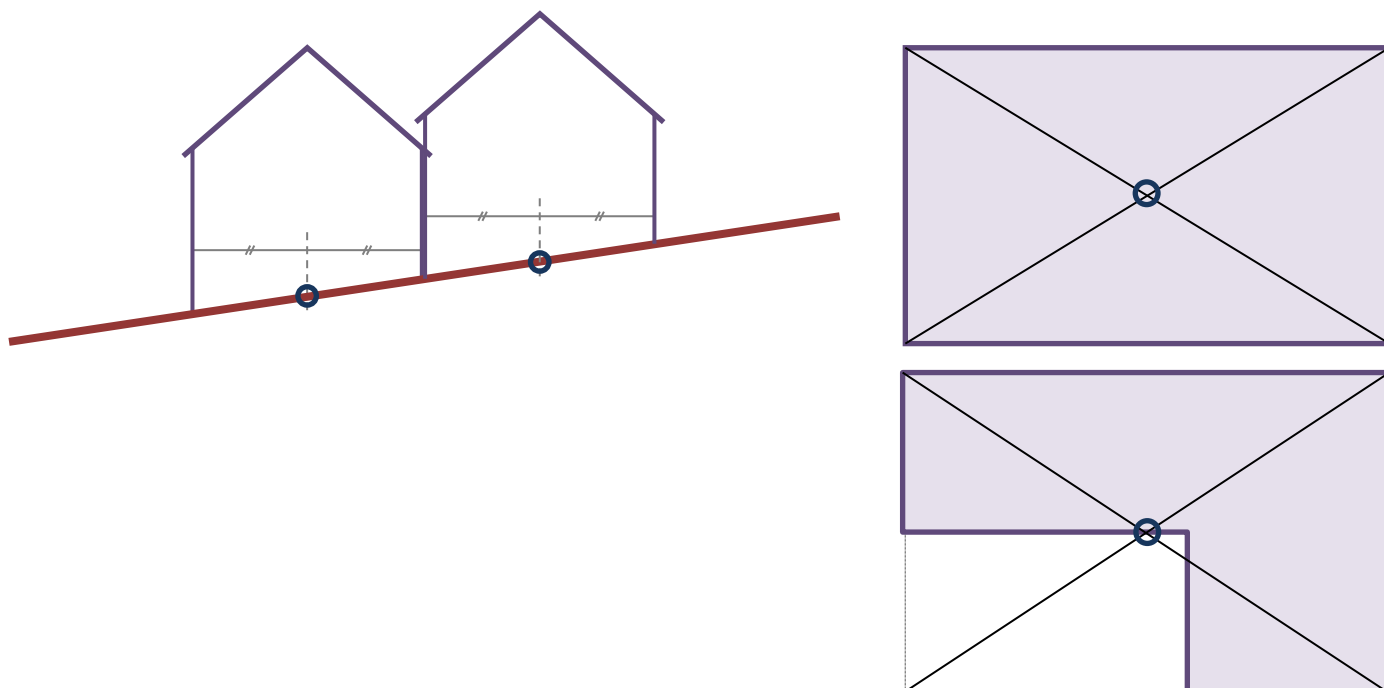
Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faîtage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou l'acrotère pour une toiture terrasse.



* **POINT DE REFERENCE** : constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Les schémas suivants précisent le mode d'identification du point de référence pour le calcul de la hauteur des constructions (cercle noir), en tenant compte de la déclivité du terrain et de la forme du bâtiment :

Vue en coupe

Plan masse



HAIES : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

HEBERGEMENT : voir définition « d'habitation ».

HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE : voir définition « commerce et activités de service ».

IMPLANTATION DOMINANTE DES BATIMENTS : implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

INDUSTRIE : voir définition de « autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire ».

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

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



LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILEES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

LOGEMENT : voir définition « d'habitation ».

LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par une présence permanente nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, accueil et vente directe à l'année, suivi des cultures spécialisées...).

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE : au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

P.P.R.I. : Plan de Prévention des Risques d'Inondation (servitude d'utilité publique) établi par l'Etat fixant les modalités d'utilisation des sols exposés aux risques de crues sur un bassin versant.

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

RECU DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Le recul (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section 2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade telles que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures,...).

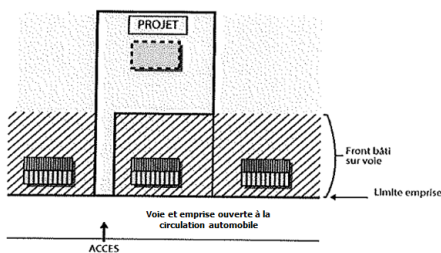
REHABILITATION : la réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant en conservant sa destination. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

RETRAIT DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section n°2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

SALLES D'ART ET DE SPECTACLES ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

SECOND RIDEAU : parcelle située à l'arrière d'une autre propriété par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la propriété avec la voie ou emprise ouverte à la circulation automobile n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle.



SHOWROOM : magasin (ou hall) d'exposition permettant de présenter un assortiment ou la totalité des produits proposés à la vente. Il offre éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur.

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

SURFACE NON IMPERMEABILISEE : correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavés à larges joints perméables, certaines toitures...

SURFACES PERMEABLES : les surfaces perméables correspondent aux surfaces non imperméabilisées.

TOITURE : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse.

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

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

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES : d'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisés ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises... ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.

Pour l'application de l'article 3 de la section 2, le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins,) hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisés, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.