



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Règlement écrit

Sommaire

SOMMAIRE	2
1- LE REGLEMENT : MODE D'EMPLOI	4
LE REGLEMENT DU PLUI SE COMPOSE.....	5
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE	6
DESCRIPTION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	9
LEXIQUE.....	12
UTILISATION DU REGLEMENT ECRIT	19
2- LES DISPOSITIONS GENERALES	20
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUI	21
PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	21
DISPOSITIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLUI	22
<i>Dispositions relatives à la protection du patrimoine</i>	<i>22</i>
<i>Dispositions relatives à la protection des paysages et de l'environnement.....</i>	<i>25</i>
<i>Informations relatives aux destinations des bâtiments</i>	<i>29</i>
<i>Dispositions relatives à des secteurs de projet</i>	<i>30</i>
<i>Informations relatives aux mobilités</i>	<i>30</i>
DISPOSITIONS CONCERNANT LES SECTEUR SOUMIS A DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES OU SOUMIS A DES NUISANCES ..	32
<i>Le risque inondation</i>	<i>32</i>
<i>Risque d'inondation par remontée de nappes.....</i>	<i>33</i>
<i>Le risque de mouvement de terrain</i>	<i>34</i>
<i>Les secteurs soumis à des risques technologiques.....</i>	<i>35</i>
<i>Les secteurs soumis à d'autres risques majeurs particuliers.....</i>	<i>36</i>
<i>Les secteurs soumis à des nuisances</i>	<i>36</i>
DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	38
<i>Rappel du code de l'urbanisme sur l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes</i>	<i>38</i>
<i>La reconstruction à l'identique</i>	<i>38</i>
<i>Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>38</i>
<i>Restrictions et obligations particulières en bordure de certaines voies.....</i>	<i>40</i>
<i>Desserte par les réseaux.....</i>	<i>41</i>
<i>Stationnement.....</i>	<i>42</i>
<i>Dispositifs de production, stockage et distribution d'énergie</i>	<i>45</i>
<i>Performance énergétique et environnementale</i>	<i>46</i>
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	48
<i>Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions</i>	<i>48</i>
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>51</i>
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux</i>	<i>56</i>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	57
<i>Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions</i>	<i>57</i>
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>60</i>
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux</i>	<i>66</i>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	67
<i>Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions</i>	<i>67</i>
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>70</i>
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux</i>	<i>76</i>

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	77
<i>Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions</i>	77
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	81
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux</i>	85
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	86
<i>Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions</i>	86
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	88
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux</i>	91
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	92
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH	93
<i>Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions</i>	93
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	96
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux</i>	102
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	103
<i>Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions</i>	103
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	106
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux</i>	110
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL.....	111
<i>Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions</i>	111
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	113
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux</i>	116
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	117
<i>Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions</i>	117
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	117
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux</i>	118
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	119
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	120
<i>Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions</i>	120
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	124
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux</i>	130
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	131
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	132
<i>Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions</i>	132
<i>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	136
<i>Chapitre 3 : Equipements et réseaux</i>	142

1- LE REGLEMENT : MODE D'EMPLOI

Le règlement du PLUi se compose...

... D'un document graphique, comprenant :

- Un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différentes zones et les servitudes applicables ;

... D'un document écrit qui :

- Fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal ;
 - la description des différentes zones (zone urbaine, zone à urbaniser, zone agricole et zone naturelle) délimitées sur le territoire couvert par le PLUi.
 - le lexique des termes utilisés dans le règlement et le descriptif des destinations et sous destinations définies par le code de l'urbanisme.
 - les dispositions communes applicables à toutes les zones, comprenant les règles applicables aux prescriptions et les règles écrites communes à toutes les zones.
- Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones et secteurs délimités au règlement graphique du PLUi. Ces règles sont organisées en 3 chapitres comprenant chacun plusieurs articles :

1. Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations des constructions
2. Mixité fonctionnelle et sociale

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3. Volumétrie et implantation des constructions
4. Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
6. Stationnement

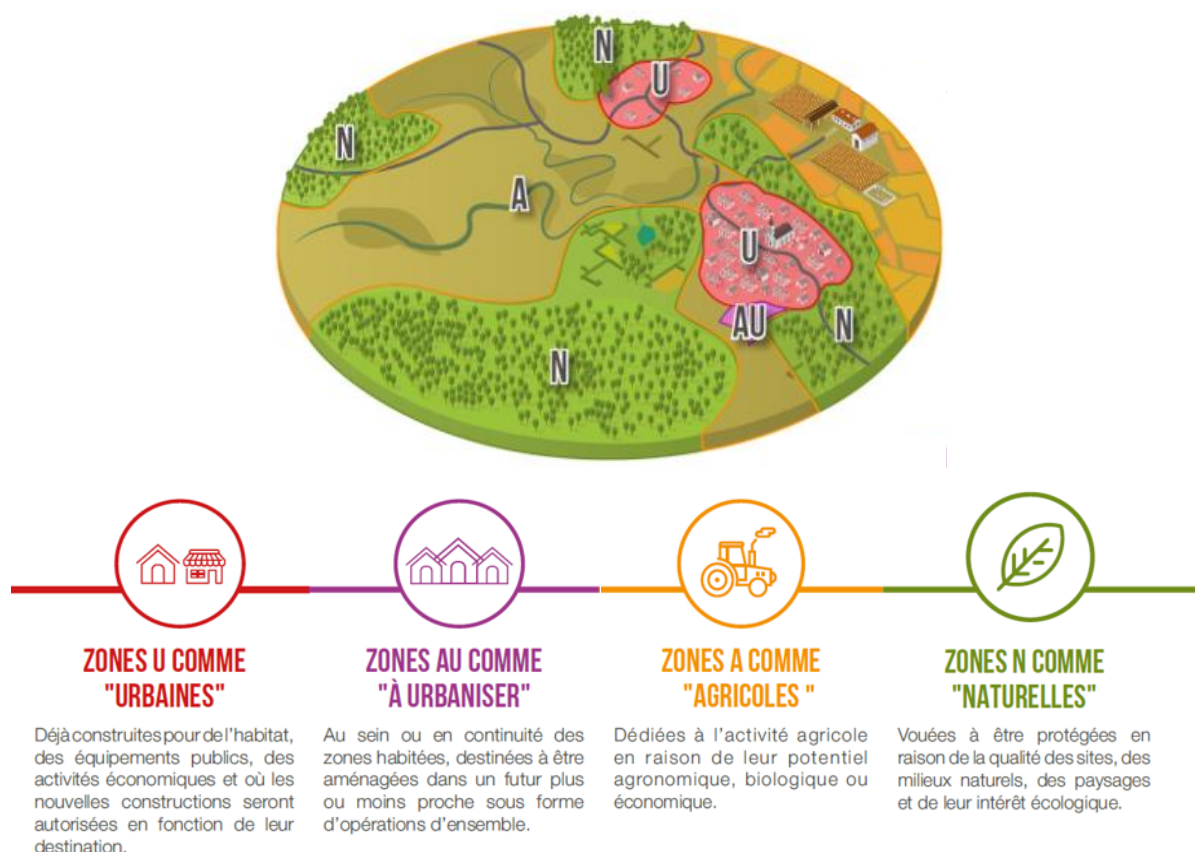
3. Equipements et réseaux

8. Desserte par les voies publiques ou privées
9. Desserte par les réseaux

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions écrites. Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques (plan de zonage), sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, ...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit. Les occupations du sol doivent être compatibles avec ce document de référence.

Division du territoire en zone

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Les zones sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : UA, 1AU, ...). Elles sont éventuellement précisées en secteur (ex : UAp) par une ou des lettres minuscules.



LES ZONES URBAINES (U)

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés qui ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.

Les dispositions applicables aux **zones urbaines**, dites zones U, sont définies aux titres III du présent document.

- **La zone UA** correspond à la zone urbaine dense des centres-villes et centres-bourgs.
- **La zone UAp** correspond à la zone urbaine du port de Blain.
- **La zone UB** correspond à la zone urbaine d'habitat pavillonnaire.
- **La zone UC1** correspond à la zone urbaine constituée des villages de Blain.
- **La zone UC2** correspond aux plusieurs secteurs bâtis du Gâvre.
- **La zone UE** correspond à la zone urbaine à vocation principale économique.
- **La zone UEc** correspond à la zone urbaine à vocation principale économique et commerciale.
- **La zone UEa** correspond à la zone urbaine à vocation économique mixte.
- **La zone UL** correspond à la zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif.

LES ZONES A URBANISER (AU)

Les secteurs classés en zone à urbaniser, sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement.

Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone n'ont pas la capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé 2AU. Une modification ou révision du PLUi sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.

Les dispositions applicables aux **zones à urbaniser**, dites zones AU, sont définies aux titres IV du présent document.

- **La zone 1AUh** est une zone peu ou non équipée à vocation mixte résidentielle. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **La zone 1AUe** est une zone peu ou non équipée à vocation d'activités économiques. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **La zone 1AUI** est une zone peu ou non équipée à vocation d'équipements d'intérêt collectif. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **La zone 2AU** est une zone peu ou non équipée. La capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter.

LES ZONES AGRICOLES (A)

Certaines zones du PLU, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. De manière générale, ce zonage couvre les secteurs à dominante rurale et marqué par la présence de l'activité agricole. La zone A permet le développement des activités agricoles, elle limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et limiter leur mitage.

Les dispositions applicables aux **zones agricoles**, dites zones A, sont définies aux titres V et VI du présent document.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les 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 ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les dispositions applicables aux **zones naturelles**, dites zones N, sont définies aux titres VII et VIII du présent document.

Composition du règlement des zones

Chaque zone du PLUi est soumise à un règlement construit en trois chapitres :

- Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions
- Chapitre 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
- Chapitre 3. Equipements et réseaux

Ces chapitres sont ensuite divisés en 7 articles

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions	ARTICLE 1 : Destinations et sous destinations des constructions <i>Cet article indique quelles sont les destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions.</i> ARTICLE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale <i>Cet article précise les règles de mixité fonctionnelle et sociale qui s'imposent à certains secteurs.</i>
Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions <i>Cet article définit les règles d'implantations de la construction, les règles d'emprises au sol et de hauteur.</i> ARTICLE 4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale <i>Cet article définit les règles qualitatives d'intégration urbaine des constructions, des clôtures, des performances énergétiques.</i> ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions <i>Cet article définit les règles qualitatives d'aménagement des espaces non bâtis.</i>
Chapitre 3. Equipements et réseaux	ARTICLE 6 : Desserte par les voies publiques ou privées <i>Cet article définit les règles d'accès aux voies, de caractéristiques des voies nouvelles.</i> ARTICLE 7 : Desserte par les réseaux <i>Cet article encadre le développement et le raccordement aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de télécommunication.</i>

Description des destinations et sous-destinations

Définies aux articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme

En ce qui concerne les constructions, le code de l'urbanisme définit 5 destinations et 23 sous-destinations. Ces destinations et sous-destinations sont les activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones (Art. 1 du règlement des zones).

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous ont été précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 et modifiées par l'arrêté du 22 mars 2023 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être règlementées par le règlement des plans locaux d'urbanisme. Au titre de l'article R.151-29 les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE » prévue au 1° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- **La sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des 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.
Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles ».
- **La sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « HABITATION » prévue au 2° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- **La sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **La sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE » prévue au 3° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- **La sous-destination « artisanat et commerce de détail »** 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 les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- **La sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- **La sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- **La sous-destination « hôtels »** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- **La sous-destination « autres hébergements touristiques »** recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- **La sous-destination « cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS »

prévue au 4° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public.

- **La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. 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.
- **La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- **La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **La sous-destination « salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **La sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **La sous-destination « lieux de culte »** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- **La sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE OU TERTIAIRE » prévue au 5° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **La sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive 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. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **La sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées à la logistique, 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.
- **La sous-destination « bureau »** 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.
- **La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- **La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Lexique

A

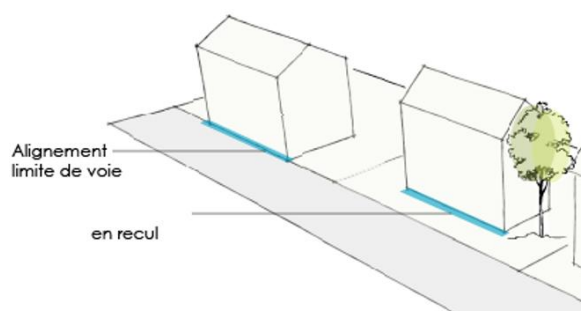
Accès : Élément de desserte de l'unité foncière permettant le raccordement à la voie privée ou publique ouverte à la circulation. L'accès doit permettre aux véhicules et/ou aux piétons et autres mobilités douces, de pénétrer sur l'unité foncière en toute sécurité. L'accès peut être direct ou s'effectuer par un chemin ou une servitude de passage. Les dispositions générales du règlement présentent les principes d'accès à respecter dans le cadre du PLUi.

Acrotère : Élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

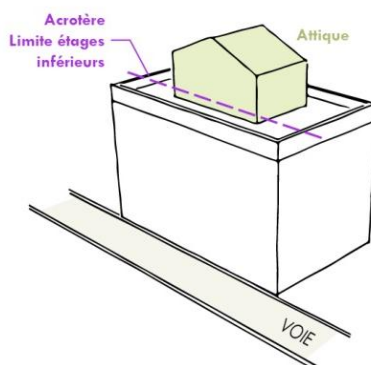
Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale, sans toutefois disposer d'accès direct depuis celle-ci.

Les piscines sont considérées comme des annexes.

Alignement : Correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. L'article 3 de chaque zone prévoit si les constructions nouvelles doivent s'établir à la limite du domaine public ou de la voie ou avec un certain recul qu'il détermine.



Attique : Est considéré comme attique le dernier niveau de la construction dont l'emprise au sol ne peut être supérieure à 70% de l'emprise au sol de la surface inférieure. La distance minimale de recul ou de retrait de la ou des façades par rapport au niveau inférieur doit être supérieure ou égale à 1m90.



B

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination d'une construction : Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre des cinq destinations prévues par le code de l'urbanisme et décrite page 23 du présent règlement (articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme).

Claire-voie : Partie de clôture ou de garde-corps formée d'éléments espacés et laissant du jour entre eux.

Clôture : C'est un ouvrage en élévation, délimitant une parcelle. Son édification est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable et est soumise à certaines règles particulières (article R.421-12 du code de l'Urbanisme). La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte et, pour les clôtures en limite séparative à partir de la hauteur du sol du terrain naturel sur son emprise, c'est-à-dire avant tout remaniement de terrain.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne (installation de plus de 3 mois), comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des murs porteurs déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leur fonction. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale : Construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière généralement la plus importante en termes d'usage, de taille, de volume et de surface.

Coupe et abattage : La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres et autres éléments végétaux.

L'abattage est une opération présentant un caractère exceptionnel. Les abattages des arbres identifiés au règlement graphique sont soumis à déclaration préalable.

D

Densité : Conformément à l'article R111-21 du code de l'Urbanisme, la densité est définie par le rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions d'une unité foncière et la surface de cette unité foncière.

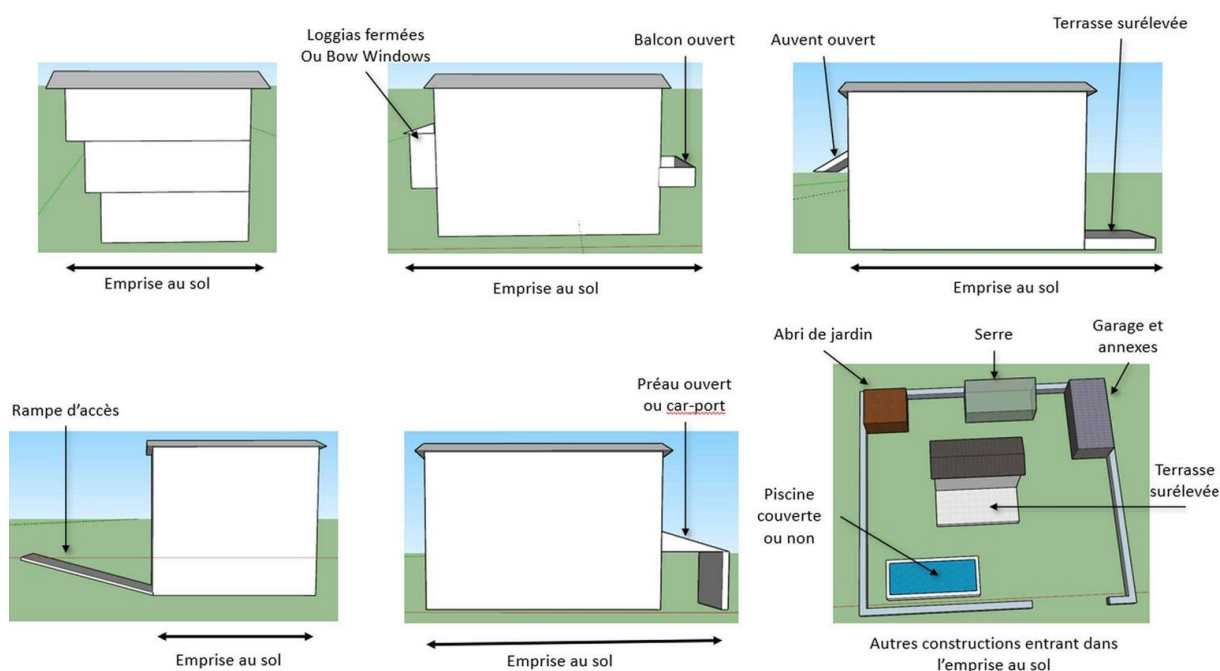
E

Egout du toit : Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.

L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations. En cas de toiture plate, l'égout de toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.

Emprise au sol : L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du code de l'urbanisme comme la projection verticale des volumes de la construction, tous débords et surplombs inclus (les balcons sont à comptabiliser dans l'emprise au sol). Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des

poteaux ou encorbellements. Tout élément soutenu par des poteaux ou un encorbellement (préau, ...) est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol. Une piscine est constitutive d'emprise au sol. Les balcons et terrasses surélevées de 0,60m par rapport au terrain sont également constitutifs d'emprise au sol.



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

Espace libre : Surface de pleine terre non occupée par des constructions.

Espace perméable : Les espaces perméables correspondent à l'ensemble des surfaces non imperméabilisées (aussi bien surface non artificialisée ou surface artificialisée permettant l'infiltration de l'eau).

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique ou fonctionnel avec la construction existante.

F

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

Faîtage : Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction.

G

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction.

Habitation légère de loisirs : Constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logements, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière.

Habitat léger : Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définis par les critères suivants suivant l'article R111-51 du code de l'urbanisme :

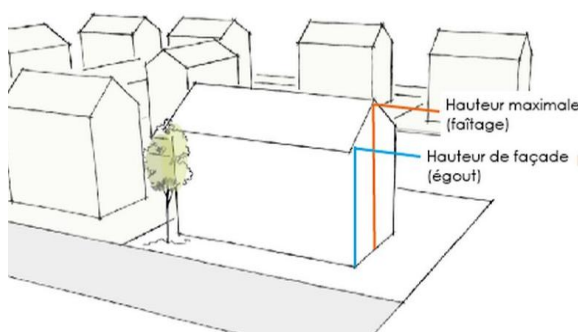
- Occupées au moins 8 mois par an
- Sans fondations
- Facilement et rapidement démontable
- Pouvant être autonome vis-à-vis des réseaux publics

Haute tige : les arbres de haute tige correspondent aux arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 mètre du sol et qui atteignent au moins 4 mètres de hauteur à l'âge adulte. Se référer à la liste des végétaux préconisés en annexe du présent règlement.

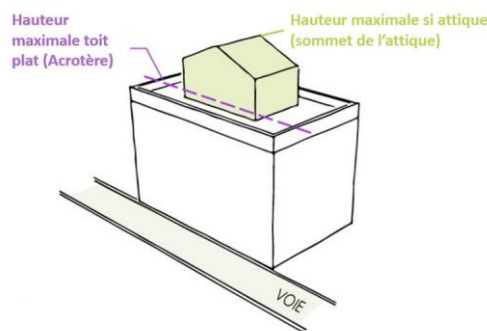
Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir de la côte moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade concernée par la pente.

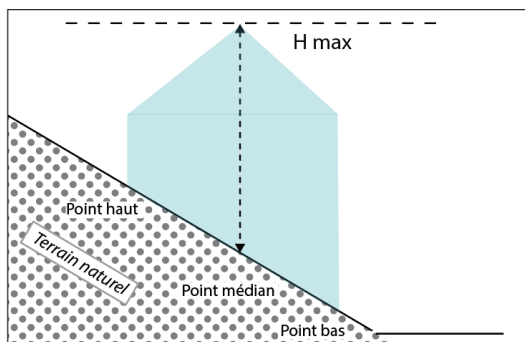
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Exemple d'une construction avec toit en pente



Exemple d'une construction à toit plat ou terrasse avec ou sans attique



Exemple d'une construction en pente

I

Installation technique : Les installations techniques sont constituées de l'ensemble des éléments en lien avec l'aménagement et l'usage des bâtiments (cheminées, dispositifs de ventilation, ascenseurs...).

L

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

M

Mares : Isolées du réseau hydrologique, elles n'excèdent pas une superficie individuelle de 100m² et une superficie cumulée maximale de 300 m² et n'excèdent pas 1 m de profondeur sur plus de 1/3 de la superficie de la mare.

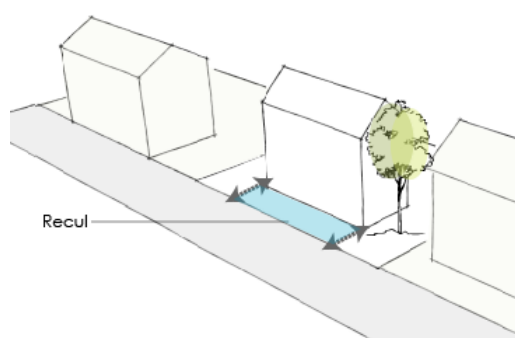
Marge de recul : La marge de recul est une distance obligatoire séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

O

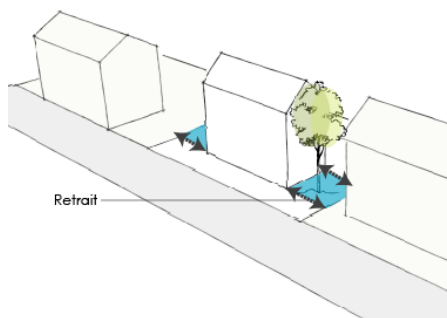
Opération d'aménagement d'ensemble : Opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions ou plusieurs logements selon un schéma d'aménagement global cohérent et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation. Une opération d'aménagement d'ensemble ne couvre pas forcément l'intégralité d'une zone 1AU ou d'un secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.

R

Recul par rapport à l'alignement : Le recul est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche d'une emprise publique ou d'une voie publique ou privée ou d'un emplacement réservé.



Retrait par rapport aux limites séparatives : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.



Ruine : Ce qui ne constitue pas une construction existante (cf définition ci-dessus).

S

Second rideau : Le second rideau correspond à la bande d'urbanisation secondaire implantée en recul par rapport aux voies.

Servitude d'utilité publique : Servitudes administratives instaurées au motif de l'utilité publique après enquête publique. Ces servitudes se répartissent en quatre catégories :

- Servitudes de conservation du patrimoine : Patrimoine naturel, Patrimoine culturel (monuments historiques, monuments naturels et sites) et Patrimoine sportif ;
- Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements : Énergie, Mines et carrières, Canalisations, Communications et Télécommunications ;
- Servitudes relatives à la défense nationale ;
- Servitudes liées à la salubrité et à la sécurité publique : (surfaces submersibles, plans de prévention des risques, protection autour des mines et carrières).

Elles sont annexées au PLUi mais sont déterminées et révisées de manière indépendante. Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme et s'imposent en plus des règles d'urbanisme.

Sous-sol : Partie d'une construction aménagée en-dessous du rez-de-chaussée.

Surélévation : La surélévation est une extension et consiste à créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires en hauteur sur une construction déjà existante en vertu d'une autorisation d'urbanisme. L'élévation permet d'augmenter la surface du bâti sans modifier l'emprise au sol.

Surface de Plancher : La surface de plancher est définie à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »*

T

Terrain naturel : Le terrain naturel correspond au niveau du terrain avant travaux ou affouillements ou exhaussement.

Toiture : C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction.

U

Unité foncière : Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

V

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



Utilisation du règlement écrit

1. Je détermine à l'aide du règlement graphique (plan de zonage) la zone dans laquelle se situe mon terrain ainsi que les prescriptions graphiques qui s'y appliquent.
2. Je lis les dispositions générales du règlement qui présentent les règles applicables à l'ensemble des zones du territoire (Titre II point 5 du présent document) et les règles liées aux prescriptions graphiques (Titre II point 3 du présent document)
3. Je lis le contenu du règlement spécifique de la zone dans laquelle est situé mon terrain afin d'identifier ce qu'il est possible d'y faire (chapitre 1) et comment le faire (chapitre 2)
4. Je n'oublie pas de consulter le document spécifique aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) si mon terrain est concerné.
5. Je vérifie que mon terrain ne soit pas concerné par une servitude d'utilité publique (annexes)

Les illustrations figurant au règlement ont une fonction pédagogique et explicative, elles sont indicatives et n'ont pas de valeur réglementaire (art R.151-11).

2- LES DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du PLUi

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire du Pays de Blain Communauté.

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

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLUi.

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLUi, en particulier :

- L'article L.111-11 stipulant que "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexé au PLU.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D..) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (article L.111-3 du code rural).
- Les règles du code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les articles L.341-1 et suivants du code forestier stipulant que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.

Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles du PLUi mentionnées dans le présent règlement, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).

Dispositions délivrées par les documents graphiques du PLUi

En complément du plan de zonage qui délimite les différentes zones du PLUi, les documents graphiques du règlement délimitent :

Dispositions relatives à la protection du patrimoine

1. *Le patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme*

Les éléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage comme élément de paysage ou de patrimoine doivent être précédés d'un permis de démolir. Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées en cas de :

- démolitions rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ;
- démolitions permettant de mettre en valeur les éléments bâtis restants.

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié sur le plan de zonage doivent :

- a) Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- b) Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques (ex : climatiseurs...) de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- c) Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

L'OAP thématique patrimoine apporte des principes, recommandations et visuels sur l'application des dispositions sur le patrimoine bâti protégé repéré au plan de zonage du PLUi.

2. *Le petit patrimoine et le patrimoine linéaire à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme*

Les éléments de petit patrimoine d'intérêt repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de petit patrimoine ou de patrimoine linéaire identifié (murs) doivent faire l'objet

d'une déclaration préalable. En cas de modification autorisée, les matériaux et les gabarits en incohérence avec les caractéristiques initiales de l'élément seront proscrits.

L'OAP thématique patrimoine apporte des principes, recommandations et visuels sur l'application des dispositions sur le patrimoine bâti protégé repéré au plan de zonage du PLUi.

3. Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N au titre de l'article L.151-11

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dans les conditions définies par le règlement de la zone A et N.

Le changement de destination (ou passage d'une destination à une autre), avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors 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 (zone N du présent règlement), à l'avis conforme de la **Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)**.

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination à destination d'habitation est autorisé sous réserve :

- que le bâtiment ne soit pas utile à l'exploitation agricole sauf si le projet est une réhabilitation pour permettre la diversification des activités agricoles.
- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction ne soit pas inférieure à 50 m² à la date d'approbation du PLUi,
- que la construction présente une certaine qualité architecturale et ne soit pas exclusivement constitué de matériaux de fortune,
- ne pas être une ruine
- que le bâtiment ne soit pas inclus dans un périmètre sanitaire
- que le bâtiment soit en présence de réseaux.

Afin d'encadrer la mutation d'anciens bâtiments agricoles vers de l'activité économique, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- que le bâtiment soit uniquement destiné à des activités d'entreposage
- que l'activité ne génère pas de nuisance ni pollution au milieu agricole,
- que l'activité ne compromette pas le bon fonctionnement et l'évolution d'une exploitation agricole,
- que le bâtiment soit recensé et fasse plus de 500m² d'emprise au sol
- que le bâtiment soit accessible et en présence de réseaux
- que le changement de destination reste dans l'emprise actuelle du bâtiment.

4. Les zones de présomptions de prescriptions archéologiques

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- Article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- Article L 122-1 du code de l'environnement,
- Article L 322-2, 3ème du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

L'article L.522-5, aliéna 2, du code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites « zones de présomption de prescription archéologique » – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus désigné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région : **DRAC Pays de la Loire, 1 Rue Stanislas Baudry, 44000 Nantes.**

Les zones de présomptions de prescriptions archéologiques figurent sur des plans annexés au PLUi.

Dispositions relatives à la protection des paysages et de l'environnement

1. *Les boisements protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (Espace Boisé Classé)*

Les boisements définis comme Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L 421-4 du code de l'urbanisme.

Les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc. sont autorisés au sein de l'EBC à la double condition de :

- Être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
- Ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

2. *Les boisements protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme*

Les boisements identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés.

Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité immédiate doivent être conçus pour assurer leur préservation.

Tout projet de suppression ou de travaux ayant pour effet la suppression de tout ou partie d'un boisement identifié au plan de zonage doit faire l'objet du principe "d'éviter, réduire, compenser". Il convient préférentiellement d'éviter la destruction du boisement lorsqu'il existe.

Les travaux d'entretien courant du boisement qui n'ont ni pour objet ni pour effet de le détruire ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant et à la sécurité, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.

Si le projet est soumis à déclaration préalable, elle peut être refusée ou assortie de mesures compensatoires.

Mesures compensatoires

La destruction de tout ou partie d'un boisement devra faire l'objet de mesures compensatoires de replantation :

- Replantation avant arrachage ;

- Reconstitution d'un boisement selon un ratio à minima de 1,5m² recréé pour 1m² de boisement détruit ;
- Compensation possible du boisement supprimé par un équivalent en mètres linéaires. Un ratio de 1,5 m de haie multi strate compensée pour 1m² de boisement détruit sera alors appliqué ;
- Utilisation d'essences végétales allergènes / invasives interdite. Une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.
- Replantation en priorité dans les secteurs de compensations prioritaires, identifiés dans l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame Verte et Bleue », sauf si impossibilité technique.

3. *Les haies et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme*

Conformément à l'article L.414-4 du code de l'environnement, l'arrachage de haies, identifiées ou non au plan de zonage du PLUi, prévu en tout ou partie à l'intérieur d'un site Natura 2000, relève du régime d'autorisation administrative propre à Natura 2000 et est soumis à l'évaluation des incidences Natura 2000.

Les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés.

Tout projet de suppression ou de travaux ayant pour effet la suppression d'une haie, alignements d'arbres et talus, identifiés au plan de zonage doit faire l'objet du principe "d'éviter, réduire, compenser". Il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie, alignements d'arbres et du talus quand ils existent.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie, alignements d'arbres et talus, repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.

Les travaux d'entretien courant de la haie, alignements d'arbres et talus qui n'ont ni pour objet ni pour effet de détruire l'élément ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Si le projet est soumis à déclaration préalable, elle peut être refusée ou assortie de mesures de compensation si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irréversible au paysage et ou à la fonctionnalité de la, ou des haies concernée(s). Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole (fonctionnalité des accès ...).

Mesures compensatoires

En cas d'autorisation d'arrachage d'une haie, des mesures compensatoires seront imposées.

Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue en cas d'arrachage d'une haie sur une longueur inférieure à 6 m pour créer un accès, permettre le passage d'engins agricoles ou permettre l'extension d'une construction existante. En cas d'arrachage d'une haie supérieure à 6m, le pétitionnaire devra justifier son projet pour pouvoir déroger à l'obligation de replanter.

Replantation d'une haie :

- Replantation avant arrachage ;
- Replantation selon un ratio à minima de 1,5m linéaires recréés pour 1m linéaire de haie, alignement d'arbres ou talus détruit

- Replantation avec un intérêt environnemental équivalent : replantation avec talus équivalent à celui détruit, de préférence avec une ou plusieurs connexions biologiques et de préférence perpendiculaire à la pente ;
- Utilisation d'essences végétales allergènes / invasives interdite. Une liste des espèces à privilégier est établie en annexe du présent règlement ;
- Replantation en priorité dans les secteurs de compensation prioritaires, identifiés dans l'Orient d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame Verte et Bleue », sauf si impossibilité technique.

Les aménagements réalisés à proximité d'une haie ou d'un talus doivent être conçus de manière à assurer leur préservation.

4. Les arbres isolés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les arbres isolés identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage doivent être préservés. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.

Les travaux d'entretien courant de l'arbre, ne sont pas soumis à autorisation ni déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme.

Si le projet est soumis à déclaration préalable, elle peut être refusée ou assortie de mesures compensatoires.

La déclaration préalable sera accordée sans mesure compensatoire lorsque que le projet de destruction de l'arbre constitue un motif d'intérêt général c'est-à-dire d'ampleur collective et publique, notamment lié à la sécurité ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

Mesures compensatoires

En cas d'autorisation d'arrachage d'un arbre isolé protégé, des mesures compensatoires seront imposées :

- Plantation par compensation d'un équivalent en mètres linéaires selon un ratio de 10m de haie multistrata compensée (composée d'au moins 2 arbres de haut jet) pour 1 arbre isolé détruit ou de d'une plantation d'arbres de haut jet, avec un nombre minimal de 3
- Utilisation d'essences végétales allergènes / invasives interdite. Une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.
- Replantation en priorité dans les secteurs de compensation prioritaires, identifiés dans l'Orient d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame Verte et Bleue », sauf si impossibilité technique.

5. Les marges de recul le long des cours d'eau

En zone urbaine (U) et à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N), les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts et identifiés aux documents graphiques du règlement devront respecter les prescriptions des SAGE Vilaine ou Estuaire de la Loire.

En zone urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N), ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- Aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.
- Aux modifications et extensions limitées des constructions ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

6. Les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les zones humides identifiées au plan de zonage doivent être préservées et protégées.

Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à ces objectifs seront autorisés si les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui couvre la zone humide l'autorisent et dans les conditions fixées par ce dernier.

Les SAGE en vigueur sur le territoire s'appliquent également pour l'ensemble des dispositions relatives aux occupations, utilisations du sols et aménagements en lien avec les zones humides.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide sont strictement interdits, notamment pour les remblaiements de sols, déblais, drainage, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide concernée et en accord avec les dispositions de la Loi sur l'Eau.

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être considéré comme définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention sur un terrain par exemple).

Il est rappelé que les études localisant les zones humides reprises au PLUi ne présagent pas de l'absence de zones humides sur les secteurs non identifiés. Aussi, avant tout projet d'aménagement, les maîtres

d'ouvrage doivent s'assurer de l'absence de zones humides correspondant aux critères du code de l'environnement.

Dans tous les cas, les projets potentiellement autorisés et affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, de réduction, et de compensation des impacts potentiels.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...). La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

Les dispositions complémentaires, détaillées dans le(s) SAGE couvrant le territoire, doivent également être respectées.

7. Les mares à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver seront conservées ou compensées par des mares ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique si leur suppression s'avérait indispensable. Les projets de suppression d'une mare identifiées au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.

Les exhaussements et affouillements, dans la mesure où ils sont strictement indispensables à la gestion, l'entretien et la restauration des mares, sont autorisés.

Les constructions nouvelles devront respecter une marge de recul inconstructible de 10m autour des mares.

8. Les secteurs concernés par un périmètre de protection de captage d'eau

Les secteurs concernés par des périmètres de protection de captage d'eaux sont matérialisés aux documents graphiques du PLUi. Au sein de ces périmètres les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant ces périmètres s'appliquent en sus des règles du PLUi. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.

Informations relatives aux destinations des bâtiments

1. Les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone Agricoles et Naturelles, au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dans les conditions définies par le règlement des zones A et N.

Le changement de destination (ou passage d'une destination à une autre), avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme (déclaration de projet ou permis de construire en fonction de la nature et de l'ampleur des travaux). Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole (zone A du présent règlement), à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle (zone N du présent règlement), à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

En cas de travaux, le caractère patrimonial doit être préservé ainsi que les modes constructifs d'origine.

2. *Les périmètres de linéaires commerciaux, à protéger au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme*

Le changement de destination des locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détail ou activités de services avec accueil de clientèle vers la destination habitat est interdit le long des voies ou périmètres et bâtiments repérés au document graphique comme « linéaires commerciaux ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur voie. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, étages etc.).

Le changement de destination des locaux à sous-destination restauration et hôtellerie, et artisanat-commerce de détails vers la destination habitat est interdit sur le linéaire situé sur le quai Surcouf à Blain.

Le linéaire commercial s'applique dans une limite de 5 ans pour Bouvron. Les autres communes n'ont pas de limite de validité au linéaire commercial.

Dispositions relatives à des secteurs de projet

1. *Les emplacements réservés, au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme*

Les documents graphiques du PLUi délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts et les espaces nécessaires aux continuités écologiques en précisant leur destination. De même, il désigne les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

2. *Périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme*

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP.

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, les principes des OAP pouvant en préciser les modalités d'application. Lorsque l'intégralité du périmètre soumis à OAP n'est pas mobilisée dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, les tranches successives d'aménagement ne devront pas compromettre la réalisation de l'OAP. Ainsi, toute opération devra respecter les règles de densité imposées dans l'OAP.

Informations relatives aux mobilités

1. *Les sentiers et cheminements doux à protéger ou à créer au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme*

Les documents graphiques précisent le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver ou à créer. Toutefois, lors d'opérations d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

2. Les marges de recul des principaux axes

Les règles graphiques d'implantation figurant au plan de zonage du type "marges de recul des principaux axes", priment sur les dispositions réglementaires inscrite au chapitre II article 1 du règlement de chaque zone.

Dispositions concernant les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques ou soumis à des nuisances

Se référer aux annexes du PLUi pour obtenir l'ensemble des informations.

Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, et en application de l'article R111-2 du code de l'Urbanisme, dans les secteurs concernés par des risques et/ou nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte de ces risques et/ou nuisances.

Le risque inondation

Le bassin de l'Isac connaît des crues lentes de plaine fréquentes provoquées par une saturation en eau des sols liée à un cumul de pluie, suivi d'un épisode pluvieux intense qui provoque des pics de crue.

Deux sources d'information permettent d'identifier les zones inondables :

- L'étude de caractérisation des zones inondables menée par l'ancien Syndicat de l'Isac en 2013 (dans les zones couvertes par la cartographie de l'ex-syndicat de l'Isac)
- L'Atlas des Zones Inondables (AZI) produit par la DREAL Pays-de-Loire et accessible (sur le reste du territoire intercommunal)

En dehors des zones urbanisées :

Le PLUi préserve les zones inondables, répertoriées au sein des Atlas des Zones Inondables et situées en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle à l'exception des :

- Constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- Réparations ou reconstructions de biens sinistrés sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle, démolitions reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- Extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères dans les limites définies aux articles 1 – A et 1 – N ;
- Ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- Équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- Activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau concerné par le risque inondation ;

- Constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

Au sein des zones urbanisées

Au sein des zones potentiellement dangereuses pour les personnes (plus d'1 mètre d'eau par crue centennale) : interdiction de nouvelle construction (annexe et extensions comprises).

En dehors des zones potentiellement dangereuses pour les personnes sont autorisés sous conditions :

- La réhabilitation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que soit mises en œuvre les dispositions nécessaires et adaptées pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes,
- Les nouvelles constructions sous réserve que le sol fini se situe à au moins 30 centimètres au-dessus de la côte d'élévation de la crue centennale afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.
- Tous les réseaux (eau potable, eaux usées, électricité, gaz, télécommunications) doivent être conçus, réalisés et entretenus de manière à assurer une étanchéité optimale.

La notice explicative jointe au dossier devra présenter :

- un plan topographique détaillé
- les cotes de plancher proposées pour les constructions, les cotes de sol fini pour les aménagements
- les mesures prises pour limiter, réduire les risques pour les biens mobiliers, immobiliers et pour les personnes.

Risque d'inondation par remontée de nappes

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine (cf. Géorisques). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa, la réalisation d'une étude des sols pourrait conduire à une interdiction des sous-sols et une interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

Le risque de mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés sous l'effet de sollicitations naturelles (eau, neige, séisme, ...) ou anthropiques (exploitation de matériaux, déboisement, terrassement, ...).

Les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

1. *Au titre du risque sismique*

Un séisme est une fracturation brutale des roches en profondeur dans la croûte terrestre (rarement en surface). Le séisme génère des vibrations importantes du sol qui sont ensuite transmises aux fondations des bâtiments. Il est le risque naturel majeur le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets, effondrements de bâtiments) que par les phénomènes qu'il peut engendrer (mouvement de terrain, raz de marée ...).

Les communes de France sont réparties entre cinq zones de sismicité définies à l'article R.563-4 du code de l'environnement, zone 1 (très faible), zone 2 (faible), zone 3 (modérée), zone 4 (moyenne) et zone 5 (forte).

Sur le territoire, le classement des communes est le suivant :

Commune	Zone d'aléa
Le Gâvre	Faible
Blain	Faible
La Chevallerais	Faible
Bouvron	Modéré

2. *Au titre du retrait-gonflement des argiles (à titre d'information)*

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche) et elles peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

Le département de Loire-Atlantique fait partie des départements français touchés par ce phénomène. Une cartographie de cet aléa, réalisé par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) est consultable sur le site internet www.argiles.fr.

3. *Le risque feu de forêt*

On parle de feux de forêt lorsqu'un feu concerne une surface boisée minimale d'un hectare d'un seul tenant et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arbores (partie haute) est détruite. Généralement, la période de l'année la plus propice aux feux de forêt est l'été, car les effets conjugués de la sécheresse et d'une faible teneur en eau des sols, viennent s'ajouter les travaux en forêt et les travaux agricoles réalisés à proximité des zones boisées.

Sur le territoire, la forêt du Gâvre fait l'objet d'une attention particulière de la part du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

Les secteurs soumis à des risques technologiques

1. *Le risque lié aux Transports de Matières Dangereuses (TMD)*

Le risque lié au transport de matières dangereuses (produits inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs), consécutif à un accident, peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Les principaux dangers, associés ou non, peuvent être l'explosion, l'incendie ou la dispersion dans l'air de ces matières dangereuses.

Sont concernés les axes routiers suivants :

- RN 171 traversant Blain et Bouvron
- RD 15, 33, 42 et 164 traversant Blain
- RD 16, 43, 81 et 102 traversant Bouvron
- RD 2, 15, 35, 42, 44 et 164 traversant Le Gâvre
- RD 33, 37, 123 et 164 traversant La Chevallerais

2. *Le risque lié aux canalisations de transport de gaz*

L'institution des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques a fait l'objet d'arrêtés préfectoraux en date du 23 décembre 2016.

Les communes de Blain, Bouvron et Le Gâvre sont traversées par les ouvrages suivants :

- Gaz naturel (Exploitant GRT Gaz) – Montoir-de-Bretagne/Nozay1
- Gaz naturel (Exploitant GRT Gaz) – Montoir-de-Bretagne/Nozay2

La canalisation traversant la commune de Guéméné-Penfao impacte la commune du Gâvre par ses zones d'effets.

- **Zone de dangers significatifs (circulaire 2006-55 ou BSEI n° 06-254) :**
 - Consultation de GRT Gaz pour tout projet d'urbanisme

Dans l'ensemble de la zone des dangers significatifs, le transporteur doit être informé des projets d'urbanisme envisagé pour qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation.

Sont admis, dans l'ensemble des secteurs concernés, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Les zones de danger sont reportées aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) en annexe.

Les secteurs soumis à d'autres risques majeurs particuliers

1. Le risque radon (à titre d'information)

Le radon est un gaz cancérigène du poumon qui en se concentrant dans les bâtiments, notamment du fait d'un mauvais renouvellement d'air peut constituer un véritable risque pour la santé des occupants.

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.).

Commune	Catégorie	Informations
Le Gâvre	Catégorie 1	Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles.
Blain	Catégorie 3	Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que sur le reste du territoire.
La Chevallerais		
Bouvron		

Pour réduire la quantité de radon présente dans les bâtiments, il est recommandé :

- D'assurer l'étanchéification entre le sol et les pièces à vivre (murs, plancher et passage de canalisations) ;
- Favoriser la construction de vide sanitaire ventilé ;
- Éviter les constructions de pièce de vie en sous-sol (sauf si ces pièces sont aérées en permanence) ;
- Mettre en place une ventilation efficace des locaux.

Les secteurs soumis à des nuisances

1. Les sites et sols pollués

Toute pollution contenue dans le sol constitue, quelle que soit sa forme, une menace dont il convient de s'assurer qu'elle ne présentera pas un risque pour l'homme ou pour l'environnement. Par conséquent, conformément à l'article L.125-6 du code de l'environnement, toute nouvelle construction ou tout changement d'usage des terrains concernés nécessitera la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

Dans certains cas, il est nécessaire de prévoir des dispositions pour conserver la mémoire des pollutions résiduelles dans les documents d'urbanisme et pour que les gestionnaires de ces sites intègrent pleinement cette donnée environnementale en tant que paramètre d'exploitation.

L'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS). Les SIS comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. Ils sont mis à disposition du public après consultation des mairies et information des propriétaires.

La publication des SIS se fait au travers du portail internet Géorisques.

2. Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre (à titre d'information)

L'arrêté préfectoral du 05 novembre 2020 porte classement des infrastructures de transport terrestres dans le département de Loire-Atlantique. Les routes suivantes sont concernées :

Commune(s) concernée(s)	Infrastructure	Catégorie	Largeur de la bande impactée (à partir de la bordure extérieure de la chaussée la plus proche)
Bouvron	N171	3	100 m
Blain	D164	3	100 m
Blain	D164	4	30 m
Blain	N171	3	100 m
Blain	N171	3	30 m

La cartographie dynamique du classement sonore des voies bruyantes est consultable sur le site internet de la DDTM et sur celui du portail des services de l'Etat en Loire-Atlantique : <http://www.loire-atlantique.gouv.fr>

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Rappel du code de l'urbanisme sur l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Au titre de l'article R111-42 du code de l'urbanisme : « *Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :*

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Au titre de l'article R111-49 du code de l'urbanisme : « *l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R.111- 34* ». Le présent règlement du PLUi interdit la pratique du camping sauf dans les secteurs où cela est spécifiquement autorisé (voir chapitre 1 de chaque zone).

La reconstruction à l'identique

L'article L.111-15 du code de l'urbanisme prévoit que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment qui vient à être détruit ou démoli est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Pour autant, cette disposition n'introduit pas une exception au régime général du champ d'application du permis de construire et les travaux de reconstruction doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Il résulte des dispositions précitées que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment qui vient d'être détruit ou démoli, et qui avait fait l'objet d'un permis de construire ou a été édifié avant l'institution du permis de construire, doit toujours être autorisée, sauf si le plan local d'urbanisme intercommunal l'interdit explicitement.

Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique particulièrement sur les routes départementales. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès. Le nombre d'accès sur la voie ouverte à la circulation publique pourra être limité afin de garantir la sécurité publique

Toute création d'accès ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées avec un minimum de 3,5 mètres pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies à double sens.

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions, activités et installations qu'elle doit desservir ainsi qu'au nombre des constructions ;
- Assurer la sécurité des usagers (aussi bien des déplacements motorisés que pour les usagers des modes actifs) ;
- Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- Être conçue de manière à participer au maillage général pour les modes actifs.
 - Les trottoirs seront assez larges et sans obstacles pour permettre les déplacements des personnes à mobilité réduite.
 - Un emplacement dédié pour les vélos dans la mesure du possible de 1,5 m de large

Une voie nouvelle en impasse et devant desservir plusieurs constructions devra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de 20m par 20m libre de stationnement de manière à permettre aux véhicules motorisés d'opérer un demi-tour. Dans le cas où une aire de retournement ne peut pas être aménagée, une aire de manœuvre en « T » doit être réalisée par la collectivité ayant la responsabilité de la voirie.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Toute création de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental ou national doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Restrictions et obligations particulières en bordure de certaines voies

1. Reculs en bordure des voies classées à grande circulation en dehors des espaces urbanisés

En dehors des espaces urbanisés, les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme qui imposent un recul 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 par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- 75 mètres le long de la route nationale **RN171** et 35 m de la route départementale **RD164**

Pour rappel, en application de l'article L 111-7, l'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 ;
- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas aggraver la situation existante ;
- 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.

2. Reculs en bordure des voies départementales en application du Règlement de la voirie Départemental et de l'article L151-18 du code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés, les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les routes départementales d'intérêt départemental et structurant 35 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie et hors portions classées grande circulation et matérialisées au plan de zonage.
- Pour les routes départementales d'intérêt local et cantonal (le reste des RD du territoire) 15 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie.

Pour rappel, en application de l'article L 111-7, l'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 ;
- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas aggraver la situation existante ;
- 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.

Desserte par les réseaux

1. Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Le branchement et le dispositif associé au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordable au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique validée par les services d'assainissement compétents et seulement dans ces cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- Après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- Et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

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

Sont autorisées les installations nécessaires aux raccordements à l'assainissement collectif des constructions quand le réseau se trouve à proximité immédiate et nécessite un simple branchement localisé dans une autre zone et à condition de ne pas remettre en question la protection du site et des paysages ni de compromettre la santé des personnes.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils :

- N'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux
- Permettent de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à l'unité foncière ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

4. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. À titre exceptionnel, les câbles pourront être déployés en encorbellement en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

5. Gestion des déchets

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation ainsi que pour toute construction à destination d'habitation comprenant plus de 10 logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ainsi qu'une plateforme doivent être accessibles depuis la voie ouverte à la circulation publique où s'effectue la collecte des déchets.

Pour tout logement, une zone de stockage doit être aménagée au plus proche des voies où s'effectue la collecte des déchets.

Des dispositions autres pourront être prévues selon la configuration des accès et de la parcelle.

Stationnement

1. Stationnement des véhicules

1.1 Principe

La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol, est obligatoire.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Les espaces de stationnement doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. Dans ce cas, les espaces de stationnement doivent être situés dans un rayon de 300 mètres à compter du terrain d'assiette de la construction.

1.2 Nombre de places de stationnement automobile à réaliser

Les aires de stationnement minimales à prévoir, en fonction des destinations et sous-destinations autorisées sont les suivantes et doivent être arrondies à l'entier supérieur :

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile
Habitation	Logement	1 place par logement en zone UA Dans le reste des zones : 2 places par logement sauf pour la commune de Blain où 1 place par logement présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 40m² sera exigée.
	Hébergement	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail Activités de service Restauration	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction de la surface de plancher du bâtiment : 1 place pour 40 m² de surface de plancher pour commerces et restauration et les activités de services
	Hôtel et autres hébergements touristiques	Pour le cinéma, les hôtels et autres hébergements touristiques, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : - Les besoins des salariés et des visiteurs ; - La situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; - Les possibilités de mutualisation de stationnements.
	Cinéma	
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie (dont artisanat)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction de la surface de plancher du bâtiment : 1 place pour 150 m² de surface de plancher pour industrie, entrepôt et commerce de gros 1 place pour 40 m² de surface de plancher pour les bureaux
	Entrepôt	
	Bureaux	

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile
Equipements et services publics		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : • Les besoins des salariés et des visiteurs ; • La situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; • Les possibilités de mutualisation de stationnements.

1.3 Alternatives et principes qualitatifs de réalisation des places de stationnement

En zone UA, les **changements de destinations et les réhabilitations de bâtiments existants ne générant pas la création de surface plancher supplémentaire** ne sont pas concernés par les normes ci-dessous. Dans le cadre de changement de destination et de réhabilitations / extensions de bâtiments existants générant de la création de surface de plancher supplémentaire, le calcul des places de stationnement se fera uniquement par rapport à la surface de plancher créée.

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il devra être recherché une mutualisation des aires de stationnement. La réalisation de places de stationnement groupées sera également à privilégier dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble. Dans le cas où un projet est situé dans une OAP sectorielle prévoyant une application mutualisée des objectifs de stationnement, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain d'assiette du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration dans le temps des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

Le stationnement réalisé hors volume construit doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau et doit être planté d'au moins 1 arbre pour 100 m² de stationnement, le calcul de la surface à planter intégrant les surfaces dédiées aux accès.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition ne peut satisfaire aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L151-33 du code de l'Urbanisme en justifiant pour les places qu'il n'a pas réalisées :

- Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit en acquérant ou en réalisant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

Lorsqu'un emplacement de stationnement a été pris en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, il ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. Stationnement des vélos

L'espace de stationnement correspond à l'ensemble des surfaces dédiées aux stationnements : il recouvre les emplacements de stationnement ainsi que les allées de circulation et espaces de manœuvre associés.

Pour toute construction nouvelle en toutes zones, répondant à une des destinations ou sous destinations ci-dessous, des places de stationnement répondant aux modalités de réalisation définies ci-avant doivent être réalisées selon les normes suivantes et arrondies à l'entier supérieur :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation (uniquement pour les constructions comprenant plusieurs logements)	Au minimum une place par logement jusqu'à deux pièces principales, Au minimum deux places par logement à partir de trois pièces principales.
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	Le nombre minimal de place à réaliser sera calculé pour correspondre à minima à 15% de l'effectif total des salariés.
Bâtiments accueillant un service public	Le nombre minimal de place à réaliser sera calculé pour correspondre à minima à 15% de l'effectif total des agents et 15% des usagers.
Bâtiments constituant un ensemble commercial (au sens de l'article L752-3 du code du commerce) ou accueillant un cinéma.	Le nombre minimal de place à réaliser est fixé à 10% de la capacité du parc de stationnement automobile, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.

Pour chaque tranche de 15 emplacements vélos exigés, un de ces emplacements de stationnement doit être dimensionné pour le stationnement des vélos cargos ou assimilés.

Dans le cas de travaux sur une construction existante, tout ou partie des emplacements de stationnement vélo peut ne pas être exigé en fonction, soit du contexte urbain et patrimonial, soit des caractéristiques architecturales de la construction, soit des particularités géographiques ou topographiques du site et à condition que leur réalisation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables.

Dans les autres cas, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective, par lui-même, des emplacements sur un espace privé facilement accessible à pied et situé à 100 m maximum du point d'entrée de la construction.

Dispositifs de production, stockage et distribution d'énergie

Sont admis, sous conditions les équipements collectifs concourant au transport et à la distribution d'énergie et les travaux d'entretien/ de maintenance et de réparation de ces équipements, dès lors que

ces équipements sont compatibles avec le caractère de la zone ainsi qu'avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils seraient implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La pose de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques plein nord n'est pas recommandée.

Les dispositifs tels que les trackers, les éoliennes et autres installations de production d'ENR sont autorisés, sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Intégration paysagère soignée, incluant l'utilisation d'écrans végétaux, le choix approprié des couleurs des revêtements et une localisation conforme à la topographie locale.
- Les dispositions du décret du 9 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme.

Performance énergétique et environnementale

Un dépassement de 30% des règles relatives au gabarit peut être autorisé au titre de l'article L.151-28 alinéa 3° du code de l'urbanisme, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, à condition de respecter toutefois une insertion en harmonie avec les formes urbaines environnantes. Ce niveau de performance doit être justifié par une attestation signée d'un organisme certificateur, conformément à l'article R.431-18 du code de l'urbanisme.

Une construction fait preuve d'exemplarité environnementale si elle atteint des résultats minimaux en termes d'impact sur le changement climatique liés aux composants du bâtiment et évalué sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment. Ces résultats minimaux sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie, dans le domaine mentionné au 4° de l'article R.172-4.

Une construction fait preuve d'exemplarité énergétique si elle atteint des résultats minimaux, en termes de besoin en énergie, consommation en énergie primaire, consommation en énergie primaire non renouvelable et impact sur le changement climatique de la consommation en énergie primaire. Ces résultats minimaux sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie, dans les domaines mentionnés aux 1° à 3° de l'article R.172-4 du code de la construction et de l'habitation.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

Préambule

La zone UA correspond à la zone urbaine dense des centres-villes et centres-bourgs du territoire.

Elle comporte un sous-secteur :

- La zone UAp correspondant à la zone urbaine du port de Blain.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UA1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

X	Destinations interdites (nouvelles constructions)	V	Destinations admises	V*	Destinations admises sous conditions
----------	---	----------	----------------------	-----------	--------------------------------------

		UA et UAp
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hôtel	V
	Autres hébergements touristiques	V*
Condition :		
*Les autres hébergements touristiques sont autorisés sur la zone du port de Blain (Uap)		
	Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Lieu de culte	V
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		

Industrie	V*
Entrepôts	V*
Condition : *Les extensions de constructions existantes sont autorisées, sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.	
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

ARTICLE UA2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois et l'aménagement du secteur pourra faire l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme sauf si les principes de l'OAP le demande. Les tranches successives d'aménagement ne devront pas compromettre la réalisation de l'OAP. Ainsi, toute opération devra respecter les règles de densité imposées dans l'OAP.

Mixité fonctionnelle

Le changement de destination des locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détail ou activités de services avec accueil de clientèle vers la destination habitat est interdit le long des voies ou périmètres et bâtiments repérés au document graphique comme « linéaires commerciaux ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur voie. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.).

En secteur UAp, le changement de destination des locaux à sous-destination restauration et hôtellerie, artisanat-commerce de détails vers toutes autres destinations est interdit sur le linéaire situé sur le quai Surcouf à Blain.

Mixité sociale

Les opérations d'aménagement d'au moins 30 logements doivent comporter au moins 25% de logements locatifs aidés pour Blain, 20% pour Bouvron sauf indication contraire portée dans une Orientation d'Aménagement et Programmation.

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité inférieure.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UA3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions nouvelles hors annexes doivent être édifiées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ouvertes à la circulation automobile,
- dans le prolongement des alignements des constructions existantes dans le cas où les constructions existantes contigües et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions nouvelles principales doivent être implantées soit :

- sur les deux limites séparatives ;
- sur au moins une limite séparative. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'autre limite doit être d'au moins 3 mètres ;

Les annexes doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en respectant un retrait d'au moins 2 mètres.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de minimum de 3 mètres depuis le bassin.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension ou l'implantation d'annexe des bâtiments restent autorisées, sous réserve de ne pas aggraver le retrait existant.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.
- L'alignement peut être marqué par un alignement bâti d'une hauteur minimum de 1m50.

Emprise au sol

Non règlementée

Hauteur

Règle générale

En secteur UA, la hauteur des constructions est limitée à :

Blain	R+3+C
Bouvron	R+2+C
Le Gâvre et La Chevallerais	R+1+C

En secteur UAp, la hauteur des constructions est limitée à : R+1+C

R= rez-de-chaussée

C=couronnement (combles ou attique)

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement immédiat et lointain.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité.
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :

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

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

De manière générale, les équipements techniques doivent être dissimulés ou s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant. Les antennes relais seront groupées autant que possible sur des mats existants.

Les réhabilitations ou extensions de constructions, existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent article, seront autorisées sous réserve de respecter les caractéristiques d'origine du bâtiment (volume, teinte, mise en œuvre des matériaux).

Façade

Afin de préserver le paysage dans lequel s'insère le projet, les façades doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux et teintes utilisés, que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions environnantes.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter atteinte à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit en harmonie avec les constructions voisines.

La pose de bardages extérieurs est interdite sur les murs en pierres appartenant aux bâtiments recensés dans le cadre de l'OAP patrimoine.

Les isolations thermiques par l'extérieur des bâtiments à l'alignement du domaine public ne pourront présenter une épaisseur de plus de 30 cm et ne devront pas impacter la circulation piétonne.

Les coffres des volets roulants devront autant que possible être dissimulés au mieux pour ne pas être visibles depuis l'extérieur de la construction.

Toiture

Sont interdites, pour les volumes principaux et secondaires, les toitures d'aspect tôle ondulée.

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire doivent être de préférence de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement ou dissimuler les installations techniques tels les matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques et antenne.

Les toitures des annexes de moins de 20 m² ne sont pas règlementées. Les toitures des annexes de plus de 20 m² devront respecter les dispositions définies pour chaque secteur. Pour celles visibles depuis l'espace ouvert à la circulation publique, elles devront en plus être réalisées en respectant une harmonie (forme, matériaux...) par rapport à la construction principale à laquelle elles sont liées.

Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Sont autorisés pour les volumes principaux des constructions :

- Soit des toitures à plusieurs versants, avec faitage, de pentes similaires à celle des bâtiments environnants et ou comprises entre 30° et 60°.
- Soit des toitures terrasse ou à faible pente sous réserve d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.

D'autres formes de toitures pourront être admises dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les couvertures des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaires sauf pour les toitures toits-plats ou à faible pente.

Des teintes claires peuvent être autorisées pour maximiser l'effet d'albédo et permettre l'abaissement de la température de la toiture et par conséquent de la construction.

Si des châssis de toit sont créés, ils devront être intégrés dans la toiture.

Clôtures

Généralités

Les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain et rural. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;

- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.
- En interdisant l'emploi à nu des matériaux destinées à être recouverts (ex : parpaing).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité et recensés au règlement graphique, tels que les murs et murets de pierre, grilles anciennes, devront être conservées, remises en état ou restaurées. Des ouvertures pourront être permises pour créer un accès à des parcelles enclavées. Les murs en retours devront également être en pierre.

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection des murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisés dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les secteurs concernés par le risque inondation et à proximité des zones humides identifiées, les clôtures doivent obligatoirement être ajourées en partie basse pour permettre l'écoulement des eaux.

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et industrie, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité ou en cas de besoins spécifiques liés à la nature des constructions ou installations.

Composition des clôtures

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture.

Les clôtures en bordure d'emprise publique pourront être avantageusement remplacées ou doublées par des haies végétales ou par un aménagement paysager.

Les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les cyprès (*Cupressus* sp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* sp.) sont interdits dans les haies et clôtures. Une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne s'applique pas aux haies végétales.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau altimétrique de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui la jouxte ou du niveau altimétrique du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Pour les clôtures munies d'un soubassement, la hauteur du soubassement est prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

A l'alignement des voies ou sur la marge de recul par rapport à la façade principale, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité (partie pleine et partie à claire-voie).

Lorsque le projet de clôture prévoit une partie pleine, celle-ci, ne peut excéder 1 mètre et pourra être surmontée de dispositifs à claire voie et/ou végétalisés.

La hauteur maximale des clôtures sur les autres limites est fixée à 2 mètres.

ARTICLE UA5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation du microclimat.

Obligation en matière de préservation des éléments paysagers existants

Les talus plantés et les haies d'intérêt écologique existants identifiés au règlement graphique seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements de talus nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente (sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité). Une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Obligation en matière de plantation et d'intégration paysagère

Les installations indispensables visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles de nuire à l'aspect des lieux tels que réservoirs, citernes, ... devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : écran végétal constitué d'essences variées).

Pour toutes les plantations, une liste des espèces à privilégier est établie en annexe de l'OAP thématique trame verte et bleue.

Coefficient d'espace perméable

Non réglementé.

ARTICLE UA6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE UA7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE UA8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone UB

Préambule

La zone UB correspond à la zone urbaine périphérique des centres-villes et centres-bourgs du territoire.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UB1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

X	Destinations interdites (nouvelles constructions)	V	Destinations admises	V*	Destinations admises sous conditions
----------	---	----------	----------------------	-----------	--------------------------------------

	UB
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Restauration	V*
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Condition : *Uniquement les extensions des constructions existantes des sous destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher de l'existant sans que cette extension ne dépasse 300m ² de surface de vente.	
Commerce de gros	X
Hôtel	V
Autres hébergements touristiques	V
Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Lieu de culte	V

Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
Entrepôts	V*
Condition : *Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt et industries sont autorisées, sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.	
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

ARTICLE UB2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois et l'aménagement du secteur pourra faire l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme sauf si les principes de l'OAP le demande. Les tranches successives d'aménagement ne devront pas compromettre la réalisation de l'OAP. Ainsi, toute opération devra respecter les règles de densité imposées dans l'OAP.

Mixité fonctionnelle

Le changement de destination des locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détail ou activités de services avec accueil de clientèle vers la destination habitat est interdit le long des voies ou périmètres repérés au document graphique comme « linéaires commerciaux ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur voie. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.).

Mixité sociale

Les opérations d'aménagement d'au moins 30 logements doivent comporter au moins 25% de logements locatifs aidés pour Blain, 20% pour Bouvron sauf indication contraire portée dans une Orientation d'Aménagement et Programmation.

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité inférieure.

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité inférieure.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UB3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions nouvelles hors annexes doivent être édifiées soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile
- avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser une épaisseur de 0,30 m.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions nouvelles hors annexes doivent être implantées soit :

- sur les deux limites séparatives ;
- sur au moins une limite séparative. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'autre limite d'au moins 3 mètres ;
- à distance des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en respectant un retrait d'au moins 2 mètres.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de minimum de 3 mètres depuis le bassin.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension ou l'implantation d'annexe des bâtiments restent autorisées, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale, elles seront implantées avec un recul identique à celui du bâtiment existant par rapport aux limites séparatives.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur

Règle générale

La hauteur des constructions, sauf disposition contraire dans l'OAP, est limitée à :

Blain	R+2+C
Bouvron, Le Gâvre et La Chevallerais	R+1+C

R= rez-de-chaussée

C=couronnement (combles ou attique)

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement immédiat et lointain.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité.
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UB4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :

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

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

De manière générale, les équipements techniques doivent être dissimulés ou s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant. Les antennes relais seront groupées autant que possible sur des mats existants

Les réhabilitations ou extensions de constructions, existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent article, seront autorisées sous réserve de respecter les caractéristiques d'origine du bâtiment (volume, teinte, mise en œuvre des matériaux).

La reprise de caractéristiques d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Façade

Afin de préserver le paysage dans lequel s'insère le projet, les façades doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux et teintes utilisés, que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions environnantes.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter atteinte à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

La pose de bardages extérieurs est interdite sur les murs en pierres appartenant aux bâtiments recensés dans le cadre de l'OAP patrimoine.

Les isolations thermiques par l'extérieur ne pourront présenter une épaisseur de plus de 30 cm et ne devront pas impacter la circulation piétonne.

Les coffres des volets roulants devront autant que possible être dissimulés au mieux pour ne pas être visibles depuis l'extérieur de la construction.

Toiture

Sont interdites, pour les volumes principaux et secondaires, les toitures d'aspect tôle ondulée.

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire doivent être de préférence de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement ou dissimuler les installations techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques et antenne.

Les toitures des annexes de moins de 20 m² ne sont pas règlementées. Les toitures des annexes de plus de 20 m² devront respecter les dispositions définies pour chaque secteur. Pour celles visibles depuis l'espace ouvert à la circulation publique, elles devront en plus être réalisées en respectant une harmonie (forme, matériaux...) par rapport à la construction principale à laquelle elles sont liées.

Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Sont autorisés pour les volumes principaux des constructions :

- Soit des toitures à plusieurs versants, avec faitage, de pentes similaires à celle des bâtiments environnants et ou comprises entre 30° et 60°.
- Soit des toitures terrasse ou à faible pente sous réserve d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.

D'autres formes de toitures pourront être admises dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les couvertures des constructions devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaires sauf pour les toitures toits-plats ou à faible pente. Des teintes claires peuvent être autorisées pour maximiser l'effet d'albédo et permettre l'abaissement de la température de la toiture et par conséquent de la construction.

Clôtures

Généralités

Les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain et rural. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.
- En interdisant l'emploi à nu des matériaux destinées à être recouverts (ex : parpaing).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité et présentant un intérêt patrimonial, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, devront être conservées, remises en état ou restaurées. Des ouvertures pourront être permises pour créer un accès à des parcelles enclavées. Les murs en retours devront également être en pierres.

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection des murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisés dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les secteurs concernés par le risque inondation, les clôtures doivent obligatoirement être ajourées en partie basse pour permettre l'écoulement des eaux.

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et industrie, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité ou en cas de besoins spécifiques liés à la nature des constructions ou installations.

Composition des clôtures

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture.

Les clôtures en bordure d'emprise publique pourront être avantageusement remplacées ou doublées par des haies végétales ou par un aménagement paysager.

Les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les cyprès (*Cupressus* sp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* sp.) sont interdits dans les haies et clôtures. Une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne s'applique pas aux haies végétales.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau altimétrique de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui la jouxte ou du niveau altimétrique du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Pour les clôtures munies d'un soubassement, la hauteur du soubassement est prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

A l'alignement des voies et emprises ou sur la marge de recul de 3m par rapport à la façade principale, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité (partie pleine et partie à claire-voie) sauf sur les routes à grande circulation où la hauteur maximale autorisée sera de 1,80m.

Lorsque le projet de clôture prévoit une partie pleine, celle-ci, ne peut excéder 1 mètre et pourra être surmontée de dispositifs à claire voie et/ou végétalisés.

La hauteur maximale des clôtures sur les autres limites est fixée à 2 mètres.

ARTICLE UB5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligation en matière de préservation des éléments paysagers existants

Les talus plantés et les haies d'intérêt écologique identifiés au règlement graphique seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements de talus nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Obligation en matière de plantation et d'intégration paysagère

Les espaces libres doivent comporter au minimum 1 arbre existant conservé ou 1 arbre planté à raison d'un arbre de haute tige ou de moyenne tige par tranche de 50 m² d'espaces libres.

Les installations indispensables visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles de nuire à l'aspect des lieux tels que réservoirs, citernes, ... devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : écran végétal constitué d'essences variées).

L'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite.

Pour toutes ces plantations, une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Coefficient d'espace perméable

Règle générale

Les espaces perméables correspondent à l'ensemble des surfaces non imperméabilisées, pleine terre ou matériaux qui permettent l'infiltration des eaux.

Les espaces perméables doivent représenter à minima 40% de la surface de l'unité foncière.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux unités foncières comprenant des équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UB6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE UB7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE UB8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone UC

Préambule

La zone UC correspond aux villages de Blain et aux secteurs bâtis constructibles du Gâvre.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- Un secteur UC1, correspondant aux villages de : La Chaussée, St Omer de Blain, St Emilien de Blain sur la commune de Blain
- Un secteur UC2 dédié aux secteurs bâtis constructibles de : Les Rôtis, l'Anglechais, la Maillardais, la Roberderais sur la commune du Gâvre.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UC1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

X	Destinations interdites (nouvelles constructions)	V	Destinations admises	V*	Destinations admises sous conditions
----------	---	----------	----------------------	-----------	--------------------------------------

	UC1	UC2
HABITATION		
Logement	V	V
Hébergement	V	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V*ou **	V*
Restauration	V	V**
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V
Hôtel	X	V
Autres hébergements touristiques	X	X
Cinéma	X	X
Conditions : *Autorisé uniquement par un changement de destination (pas de construction nouvelle pour l'implantation d'une nouvelle d'activité). **Autorisé sous condition de l'extension de l'activité existante.		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V
Equipements sportifs	V	V
Lieu de culte	V	V

Autres équipements recevant du public	V	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V*	V*
Entrepôts	V*	V*
Conditions : * Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt et d'industries sont autorisées, sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.		
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X

ARTICLE UC2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois et l'aménagement du secteur pourra faire l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme sauf si les principes de l'OAP le demande. Les tranches successives d'aménagement ne devront pas compromettre la réalisation de l'OAP. Ainsi, toute opération devra respecter les règles de densité imposées dans l'OAP.

Mixité fonctionnelle

Non règlementée

Mixité sociale

Les opérations d'aménagement d'au moins 30 logements doivent comporter au moins 25% de logements locatifs aidés pour Blain, 20% pour Bouvron sauf indication contraire portée dans une Orientation d'Aménagement et Programmation.

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité inférieure.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UC3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions nouvelles hors annexes doivent être édifiées soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser une épaisseur de 0,30 m.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions nouvelles principales hors annexes doivent être implantées soit :

- sur les deux limites séparatives ;
- sur au moins une limite séparative. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'autre limite d'au moins 3 mètres ;
- à distance des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en respectant un retrait d'au moins 2 mètres.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de minimum de 3 mètres depuis le bassin.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.

Emprise au sol

Non réglementée.

Hauteur

Règle générale

La hauteur des constructions est limitée à R+1+C en zone UC1 et UC2.

C = couronnement (comble ou attique)

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement immédiat et lointain.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité.
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :

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

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

De manière générale, les équipements techniques doivent être dissimulés, ou s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant. Les antennes relais seront groupées autant que possible sur des mats existants.

Les réhabilitations ou extensions de constructions, existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent article, seront autorisées sous réserve de respecter les caractéristiques d'origine du bâtiment (volume, teinte, mise en œuvre des matériaux).

La reprise de caractéristiques d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Façade

Afin de préserver le paysage dans lequel s'insère le projet, les façades doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux et teintes utilisés, que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions environnantes.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter atteinte à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

La pose de bardages extérieurs est interdite sur les murs en pierres appartenant aux bâtiments recensés dans le cadre de l'OAP patrimoine.

Les isolations thermiques par l'extérieur ne pourront présenter une épaisseur de plus de 30 cm et ne devront pas impacter la circulation piétonne.

Les coffres des volets roulants devront autant que possible être dissimulés au mieux pour ne pas être visibles depuis l'extérieur de la construction.

Toiture

Sont interdites, pour les volumes principaux et secondaires, les toitures d'aspect tôle ondulée.

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire doivent être de préférence de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement ou dissimuler les installations techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques et antenne.

Les toitures des annexes de moins de 20 m² ne sont pas règlementées. Les toitures des annexes de plus de 20 m² devront respecter les dispositions définies pour chaque secteur. Pour celles visibles depuis l'espace ouvert à la circulation publique, elles devront en plus être réalisées en respectant une harmonie (forme, matériaux...) par rapport à la construction principale à laquelle elles sont liées.

Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Sont autorisés pour les volumes principaux des constructions :

- Soit des toitures à plusieurs versants, avec faitage, de pentes similaires à celle des bâtiments environnants et ou comprises entre 30° et 60°.
- Soit des toitures terrasse ou à faible pente sous réserve d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.

D'autres formes de toitures pourront être admises dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les couvertures des constructions devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaires sauf pour les toitures toits-plats ou à faible pente. Des teintes claires peuvent être autorisées pour maximiser l'effet d'albédo et permettre l'abaissement de la température de la toiture et par conséquent de la construction.

Clôtures

Généralités

Les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain et rural. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.
- En interdisant l'emploi à nu des matériaux destinées à être recouverts (ex : parpaing).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité et présentant un intérêt patrimonial, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, devront être conservées, remises en état ou restaurées. Des ouvertures pourront être permises pour créer un accès à des parcelles enclavées. Les murs en retours devront également être en pierres.

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection des murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisés dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les secteurs concernés par le risque inondation, les clôtures doivent obligatoirement être ajourées en partie basse pour permettre l'écoulement des eaux.

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et industrie, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité ou en cas de besoins spécifiques liés à la nature des constructions ou installations.

Composition des clôtures

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture.

Les clôtures en bordure d'emprise publique pourront être avantageusement remplacées ou doublées par des haies végétales ou par un aménagement paysager.

Les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les cyprès (*Cupressus* sp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* sp.) sont interdits dans les haies et clôtures. Une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne s'applique pas aux haies végétales.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau altimétrique de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui la jouxte ou du niveau altimétrique du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Pour les clôtures munies d'un soubassement, la hauteur du soubassement est prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

A l'alignement des voies ou sur la marge de recul par rapport à la façade principale, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité (partie pleine et partie à claire-voie).

Lorsque le projet de clôture prévoit une partie pleine, celle-ci, ne peut excéder 1 mètre et pourra être surmontée de dispositifs à claire voie et/ou végétalisés.

La hauteur maximale des clôtures sur les autres limites est fixée à 2 mètres.

Obligation en matière de préservation des éléments paysagers existants

Les talus plantés et les haies d'intérêt écologique identifiés au règlement graphique seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements de talus nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Obligation en matière de plantation et d'intégration paysagère

Les espaces libres doivent comporter a minimum 1 arbre existant conservé ou un 1 arbre planté à raison de 1 arbre de haute tige ou de moyenne tige par tranche de 100 m² d'espaces libres.

Les installations indispensables visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles de nuire à l'aspect des lieux tels que réservoirs, citernes, ... devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : écran végétal constitué d'essences variées).

L'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite.

Pour toutes ces plantations, une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Coefficient d'espace perméable

Règle générale

Les espaces perméables correspondent à l'ensemble des surfaces non imperméabilisées, pleine terre ou matériaux qui permettent l'infiltration des eaux.

Les espaces perméables doivent représenter à minima 50% de la surface de l'unité foncière.

Dispositions particulières

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux unités foncières comprenant des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les cas suivants sont exemptés des obligations citées précédemment, néanmoins lors de toutes opérations d'aménagement, il est recommandé de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols :

- Les unités foncières où l'emprise au sol ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une majoration des volumes existants de 20% ;
- Les réhabilitations ou reconstruction à superficie d'espace perméable équivalent.

ARTICLE UC6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE UC7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE UC8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone UE

Préambule

La zone UE correspond à la zone urbaine à vocation d'activités économiques (lorsqu'elle comporte un indice « a » les activités de service sont autorisés), et la sous-zone UEc correspond à la zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciale.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UE1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

X	Destinations interdites (nouvelles constructions)	V	Destinations admises	V*	Destinations admises sous conditions
----------	---	----------	----------------------	-----------	--------------------------------------

	UE	UEc
HABITATION		
Logement	X	V*
Condition : *Les logements sont autorisés seulement dans le cadre d'une opération de requalification d'ensemble.		
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V*	V**
Conditions : * Les show-rooms et magasins d'entreprise sont autorisés uniquement s'ils sont liés à une activité présente dans la zone. * Les extensions des constructions existantes des sous destinations « artisanat et commerce de détail », sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher de l'existant sans que cette extension ne dépasse 300m ² de surface de vente **Les locaux d'artisanat et de commerce de détail sont autorisés à condition qu'ils respectent un minimum de 300m ² de surface de vente.		
Restauration (dont les distributeurs alimentaires)	V*	V
Condition : *La poursuite de la restauration en zone UE est autorisée uniquement sur les activités existantes à date d'approbation du PLUi. Seule la rénovation de l'existant est autorisée.		
Commerce de gros	V	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V
Condition :		

*Les activités de services sont seulement autorisées dans les secteurs situés en zone UEa		
Hôtel	X	V
Autres hébergements touristiques	X	X
Cinéma	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	X	X
Lieu de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V	X
Entrepôts	V	V*
Bureau	V**	V**
Conditions : *Les entrepôts sont autorisés sous condition qu'ils soient rattachés à une activité existante dans la zone commerciale. **Les constructions et installations nouvelles à destination de bureau sont autorisées en R+1 minimum (soit 2 niveaux de bureaux minimums dont le rez-de-chaussée) ou un bâtiment comprenant un rez-de-chaussée productif (pour la zone UE) ou commercial (UEc) avec des bureaux dans les étages supérieurs.		
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V	V

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X

ARTICLE UE2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UE3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions nouvelles principales doivent être implantées soit :

- sur les deux limites séparatives ;
- sur une limite séparative. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'autre limite doit être d'au moins 3 mètres ;
- A distance des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

L'implantation en limite séparative être autorisée sous réserve d'un mur coupe-feu adapté à l'activité.

Les annexes doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en respectant un retrait d'au moins 2 mètres.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur

Non réglementé

ARTICLE UE4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :

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

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

De manière générale, les équipements techniques doivent être dissimulés, ou s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant. Les antennes relais seront groupées autant que possible sur des mats existants.

Les réhabilitations ou extensions de constructions, existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent article, seront autorisées sous réserve de respecter les caractéristiques d'origine du bâtiment (volume, teinte, mise en œuvre des matériaux).

Façade

Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant.

Toiture

Les toitures devront s'intégrer à l'environnement.

Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés.

Clôtures

Généralités

Les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain et rural. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.
- En interdisant l'emploi à nu des matériaux destinées à être recouverts (ex : parpaing).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité et présentant un intérêt patrimonial, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, devront être conservées, remises en état ou restaurées. Des ouvertures pourront être permises pour créer un accès à des parcelles enclavées. Les murs en retours devront également être en pierres.

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection des murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisés dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les secteurs concernés par le risque inondation, les clôtures doivent obligatoirement être ajourées en partie basse pour permettre l'écoulement des eaux.

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et industrie, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité ou en cas de besoins spécifiques liés à la nature des constructions ou installations.

Composition des clôtures

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture.

Les clôtures en bordure d'emprise publique pourront être avantageusement remplacées ou doublées par des haies végétales ou par un aménagement paysager.

Les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les cyprès (*Cupressus* sp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* sp.) sont interdits dans les haies et clôtures. Une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne s'applique pas aux haies végétales.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau altimétrique de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui la jouxte ou du niveau altimétrique du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Pour les clôtures munies d'un soubassement, la hauteur du soubassement est prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

La hauteur maximale des clôtures sur toutes les limites est fixée à une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UE5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligation en matière de préservation des éléments paysagers existants

Les talus plantés et les haies d'intérêt écologique identifiés au règlement graphique seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements de talus nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Obligation en matière de plantation et d'intégration paysagère

Les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige ou de moyenne tige ou d'une haie avec des essences diverses par tranche de 150 m² d'espaces libres. Si les plantations ne se font pas sur le terrain d'assiette du projet, celles-ci pourront être effectuées sur le domaine public ou mutualisé.

Une haie comprenant des arbres de hautes tiges doit être plantée lorsque le projet dispose d'une limite séparative avec un secteur d'habitat.

Les installations indispensables visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles de nuire à l'aspect des lieux tels que réservoirs, citernes, ... devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : écran végétal constitué d'essences variées).

L'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite.

Pour toutes ces plantations, une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Coefficient d'espace perméable

Règle générale

Les espaces perméables correspondent à l'ensemble des surfaces non imperméabilisées, pleine terre ou matériaux qui permettent l'infiltration des eaux.

Les espaces perméables doivent représenter à minima 20% de la surface de l'unité foncière.

Dispositions particulières

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux unités foncières comprenant des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les cas suivants sont exemptés des obligations citées précédemment, néanmoins lors de toutes opérations d'aménagement, il est recommandé de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols :

- Les unités foncières où l'emprise au sol ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une majoration des volumes existants de 20% ;
- Les réhabilitations ou reconstruction à superficie d'espace perméable équivalent.

ARTICLE UE6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE UE7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE UE8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone UL

Préambule

La zone UL correspond à la zone urbaine à vocation principale d'équipements publics et d'intérêt collectif.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UL1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

X	Destinations interdites (nouvelles constructions)	V	Destinations admises	V*	Destinations admises sous conditions
----------	---	----------	----------------------	-----------	--------------------------------------

	UL
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtel	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Lieu de culte	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	

Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

ARTICLE UE2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UL3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Non règlementée

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions nouvelles principales doivent être implantées soit :

- sur les deux limites séparatives ;
- sur une limite séparative. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'autre limite doit être d'au moins 3 mètres ;
- à distance des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

L'implantation en limite séparative être autorisée sous réserve d'un mur coupe-feu adapté à l'activité.

Les annexes doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en respectant un retrait d'au moins 2 mètres.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.

Emprise au sol

Non règlementée

Hauteur

Non règlementée

ARTICLE UL4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :

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

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Les annexes seront autant que possible constitué de matériaux naturel et accompagnées d'un traitement végétalisé pour favoriser leur intégration dans le paysage urbain notamment lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public.

De manière générale, les équipements techniques doivent être dissimulés, ou s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant. Les antennes relais seront groupées autant que possible sur des mât existants.

Les réhabilitations ou extensions de constructions, existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent article, seront autorisées sous réserve de respecter les caractéristiques d'origine du bâtiment (volume, teinte, mise en œuvre des matériaux).

Généralités

Les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain et rural. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.
- En interdisant l'emploi à nu des matériaux destinées à être recouverts (ex : parpaing).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité et présentant un intérêt patrimonial, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, devront être conservées, remises en état ou restaurées. Des ouvertures pourront être permises pour créer un accès à des parcelles enclavées. Les murs en retours devront également être en pierres.

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection des murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisés dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les secteurs concernés par le risque inondation, les clôtures doivent obligatoirement être ajourées en partie basse pour permettre l'écoulement des eaux.

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et industrie, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité ou en cas de besoins spécifiques liés à la nature des constructions ou installations.

Composition des clôtures

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture.

Les clôtures en bordure d'emprise publique pourront être avantageusement remplacées ou doublées par des haies végétales ou par un aménagement paysager.

Les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les cyprès (*Cupressus* sp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* sp.) sont interdits dans les haies et clôtures. Une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Hauteur des clôtures

Non réglementé.

ARTICLE UL5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligation en matière de préservation des éléments paysagers existants

Les talus plantés et les haies d'intérêt écologique identifiés au règlement graphique seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements de talus nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Obligation en matière de plantation et d'intégration paysagère

Les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige ou de moyenne tige par tranche de 150 m² d'espaces libres.

Les installations indispensables visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles de nuire à l'aspect des lieux tels que réservoirs, citernes, ... devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : écran végétal constitué d'essences variées).

L'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite.

Pour toutes ces plantations, une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Coefficient d'espace perméable

Les espaces perméables correspondent à l'ensemble des surfaces non imperméabilisées, pleine terre ou matériaux qui permettent l'infiltration des eaux.

Les espaces perméables doivent représenter à minima 20% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UL6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE UL7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE UL8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1AUh

Préambule

La zone 1AUh est une zone peu ou non équipée à vocation mixte résidentielle. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1AUh1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

X	Destinations interdites (nouvelles constructions)	V	Destinations admises	V*	Destinations admises sous conditions
					1AUh
HABITATION					
	Logement			V	
	Hébergement			V	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE					
	Artisanat et commerce de détail			V*	
	Restauration			V*	
Conditions : *Uniquement les extensions des constructions existantes des sous destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher de l'existant sans que cette extension ne dépasse 300m ² de surface de vente.					
	Commerce de gros			X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			V	
	Hôtel			V	
	Autres hébergements touristiques			V	
	Cinéma			V	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			V	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			V	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			V	
	Salles d'art et de spectacles			V	
	Equipements sportifs			V	
	Lieu de culte			V	

Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
Entrepôts	V*
Conditions : *Les constructions nouvelles à destination d'industrie et d'entrepôt sont autorisées, sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.	
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

ARTICLE 1AUh2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois et l'aménagement du secteur pourra faire l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme sauf si les principes de l'OAP l'exigent. Les tranches successives d'aménagement ne devront pas compromettre la réalisation de l'OAP. Ainsi, toute opération devra respecter les règles de densité imposées dans l'OAP.

Mixité sociale

Les opérations d'aménagement d'au moins 30 logements doivent comporter au moins 25% de logements locatifs aidés pour Blain, 20% pour Bouvron sauf indication contraire portée dans une Orientation d'Aménagement et Programmation.

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité inférieure.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AUh3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser une épaisseur de 0,30 m.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions nouvelles hors annexes doivent être implantées soit :

- sur les deux limites séparatives ;
- sur au moins une limite séparative. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'autre limite d'au moins 3 mètres ;
- à distance des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en respectant un retrait d'au moins 2 mètres.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de minimum de 3 mètres depuis le bassin.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur

Règle générale

Tableau du nombre de niveaux

Blain	R+2+C
Bouvron, Le Gâvre et La Chevallerais	R+1+C R = rez-de-chaussée

R= rez-de-chaussée

C=couronnement (combles ou attique)

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement immédiat et lointain.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité.

- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE 1AUh4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :

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

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

De manière générale, les équipements techniques doivent être dissimulés ou s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant. Les antennes relais seront groupées autant que possible sur des mât existants..

Les réhabilitations ou extensions de constructions, existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent article, seront autorisées sous réserve de respecter les caractéristiques d'origine du bâtiment (volume, teinte, mise en œuvre des matériaux).

La reprise de caractéristiques d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Façade

Afin de préserver le paysage dans lequel s'insère le projet, les façades doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux et teintes utilisés, que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions environnantes.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter atteinte à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

La pose de bardages extérieurs est interdite sur les murs en pierres appartenant aux bâtiments recensés dans le cadre de l'OAP patrimoine.

Les isolations thermiques par l'extérieur ne pourront présenter une épaisseur de plus de 30 cm et ne devront pas impacter la circulation piétonne.

Les coffres des volets roulants devront autant que possible être dissimulés au mieux pour ne pas être visibles depuis l'extérieur de la construction.

Toiture

Sont interdites, pour les volumes principaux et secondaires, les toitures d'aspect tôle ondulée.

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire doivent être de préférence de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement ou dissimuler les installations techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques et antenne.

Les toitures des annexes de moins de 20 m² ne sont pas réglementées. Les toitures des annexes de plus de 20 m² devront respecter les dispositions définies pour chaque secteur. Pour celles visibles depuis l'espace ouvert à la circulation publique, elles devront en plus être réalisées en respectant une harmonie (forme, matériaux...) par rapport à la construction principale à laquelle elles sont liées.

Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Sont autorisés pour les volumes principaux des constructions :

- Soit des toitures à plusieurs versants, avec faitage, de pentes similaires à celle des bâtiments environnants et ou comprises entre 30° et 60°.
- Soit des toitures terrasse ou à faible pente sous réserve d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.

D'autres formes de toitures pourront être admises dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les couvertures des constructions devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaires sauf pour les toitures toits-plats ou à faible pente. Des teintes claires peuvent être autorisées pour maximiser l'effet d'albédo et permettre l'abaissement de la température de la toiture et par conséquent de la construction.

Clôtures

Généralités

Les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain et rural. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.
- En interdisant l'emploi à nu des matériaux destinées à être recouverts (ex : parpaing).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité et présentant un intérêt patrimonial, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, devront être conservées, remises en état ou restaurées. Des ouvertures pourront être permises pour créer un accès à des parcelles enclavées. Les murs en retours devront également être en pierres.

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection des murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisés dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les secteurs concernés par le risque inondation et à proximité d'une zone humide, les clôtures doivent obligatoirement être ajourées en partie basse pour permettre l'écoulement des eaux.

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et industrie, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité ou en cas de besoins spécifiques liés à la nature des constructions ou installations.

Composition des clôtures

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture.

Les clôtures en bordure d'emprise publique pourront être avantageusement remplacées ou doublées par des haies végétales ou par un aménagement paysager.

Les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les cyprès (*Cupressus* sp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* sp.) sont interdits dans les haies et clôtures. Une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne s'applique pas aux haies végétales.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau altimétrique de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui la jouxte ou du niveau altimétrique du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Pour les clôtures munies d'un soubassement, la hauteur du soubassement est prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

A l'alignement des voies et emprises ou sur la marge de recul de 3m par rapport à la façade principale, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité (partie pleine et

partie à claire-voie) sauf sur les routes à grande circulation où la hauteur maximale autorisée sera de 1,80m.

Lorsque le projet de clôture prévoit une partie pleine, celle-ci, ne peut excéder 1 mètre et pourra être surmontée de dispositifs à claire voie et/ou végétalisés.

La hauteur maximale des clôtures sur les autres limites est fixée à 2 mètres.

ARTICLE 1AUh5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligation en matière de préservation des éléments paysagers existants

Les talus plantés et les haies d'intérêt écologique identifiés au règlement graphique seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements de talus nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Obligation en matière de plantation et d'intégration paysagère

Les espaces libres doivent comporter au minimum 1 arbre existant conservé ou 1 arbre planté à raison d'un arbre de haute tige ou de moyenne tige par tranche de 50 m² d'espaces libres.

Les installations indispensables visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles de nuire à l'aspect des lieux tels que réservoirs, citernes, ... devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : écran végétal constitué d'essences variées).

L'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les plantations s'inspireront des essences et spontanées du territoire.

Pour toutes ces plantations, une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Coefficient d'espace perméable

Règle générale

Les espaces perméables correspondent à l'ensemble des surfaces non imperméabilisées, pleine terre ou matériaux qui permettent l'infiltration des eaux.

Les espaces perméables doivent représenter à minima 40% de la surface du projet prévu par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Dispositions particulières

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux unités foncières comprenant exclusivement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les cas suivants sont exemptés des obligations citées précédemment, néanmoins lors de toutes opérations d'aménagement, il est recommandé de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols :

- Les unités foncières où l'emprise au sol ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une majoration des volumes existants de 20% ;
- Les réhabilitations ou reconstruction à superficie d'espace de pleine terre équivalente.

ARTICLE 1AUh6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE 1AUh7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE 1AUh8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone 1AUe

Préambule

La zone 1AUe est une zone peu ou non équipée à vocation d'activités économiques et la sous-zone UEc correspond à la zone à vocation d'activités économiques et commerciale. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1AUe1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

X	Destinations interdites (nouvelles constructions)	V	Destinations admises	V*	Destinations admises sous conditions
----------	---	----------	----------------------	-----------	--------------------------------------

	1AUE	1AUEc
HABITATION		
Logement	X	V*
Condition : Les logements sont autorisés seulement dans le cadre d'une opération de requalification d'ensemble.		
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V*	V**
Conditions : * Les show-rooms et magasins d'entreprise sont autorisés uniquement s'ils sont liés à une activité présente dans la zone. Les extensions des constructions existantes des sous destinations « artisanat et commerce de détail », sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher de l'existant sans que cette extension ne dépasse 300m ² de surface de vente **Les locaux d'artisanat et de commerce de détail sont autorisés à condition qu'ils respectent un minimum de 300m ² de surface de vente.		
Restauration (dont les distributeurs alimentaires)	X	V
Commerce de gros	V	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V
Condition : *Les activités de services sont seulement autorisées dans les secteurs situés en zone 1AUEa		
Hôtel	X	V
Autres hébergements touristiques	X	X

Cinéma	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Equipements sportifs	X	X
Lieu de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V	X
Entrepôts	V	V*
Bureau	V**	V**
Conditions : *Les entrepôts sont autorisés sous condition qu'ils soient rattachés à une activité existante dans la zone commerciale. **Les constructions et installations nouvelles à destination de bureau sont autorisées en R+1 minimum (soit 2 niveaux de bureaux minimums dont le rez-de-chaussée) ou un bâtiment comprenant un rez-de-chaussée productif (pour la zone UE) ou commercial (UEc) avec des bureaux dans les étages supérieurs.		
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X

Non règlementée

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AUe3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Non réglementé.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions nouvelles principales doivent être implantées soit :

- sur les deux limites séparatives;
- sur une limite séparative. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'autre limite doit être d'au moins 3 mètres ;
- à distance des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

Cependant, l'implantation en limite séparative peut être autorisée sous réserve d'un mur coupe-feu adapté à l'activité.

Les annexes doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en respectant un retrait d'au moins 2 mètres.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, terrains à fort dénivelé etc...).

- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.

Emprise au sol

Non réglementée

Hauteur

Non règlementée

ARTICLE 1AUe4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :

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

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Les annexes seront autant que possible constitué de matériaux naturel et accompagnées d'un traitement végétalisé pour favoriser leur intégration dans le paysage urbain notamment lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public.

De manière générale, les équipements techniques doivent être dissimulés ou s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant. Les antennes relais seront groupées autant que possible sur des mât existants.

Les réhabilitations ou extensions de constructions, existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent article, seront autorisées sous réserve de respecter les caractéristiques d'origine du bâtiment (volume, teinte, mise en œuvre des matériaux).

Façade

Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant.

Toiture

Les toitures devront s'intégrer à l'environnement.

Clôtures

Généralités

Les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain et rural. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.
- En interdisant l'emploi à nu des matériaux destinées à être recouverts (ex : parpaing).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité et présentant un intérêt patrimonial, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, devront être conservées, remises en état ou restaurées. Des ouvertures pourront être permises pour créer un accès à des parcelles enclavées. Les murs en retours devront également être en pierres.

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection des murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisés dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les secteurs concernés par le risque inondation, les clôtures doivent obligatoirement être ajourées en partie basse pour permettre l'écoulement des eaux.

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et industrie, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité ou en cas de besoins spécifiques liés à la nature des constructions ou installations.

Composition des clôtures

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture.

Les clôtures en bordure d'emprise publique pourront être avantageusement remplacées ou doublées par des haies végétales ou par un aménagement paysager.

Les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les cyprès (*Cupressus* sp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* sp.) sont interdits dans les haies et clôtures. Une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne s'applique pas aux haies végétales.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau altimétrique de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui la jouxte ou du niveau altimétrique du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Pour les clôtures munies d'un soubassement, la hauteur du soubassement est prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

La hauteur maximale des clôtures sur toutes les limites est fixée à une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE 1AUe5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligation en matière de préservation des éléments paysagers existants

Les talus plantés et les haies d'intérêt écologique identifiés au règlement graphique seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements de talus nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Obligation en matière de plantation et d'intégration paysagère

Les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige ou de moyenne tige par tranche de 150 m² d'espaces libres.

Les installations indispensables visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles de nuire à l'aspect des lieux tels que réservoirs, citernes, ... devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : écran végétal constitué d'essences variées).

L'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite.

Pour toutes ces plantations, une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Coefficient d'espace perméable

Règle générale

Les espaces perméables correspondent à l'ensemble des surfaces non imperméabilisées, pleine terre ou matériaux qui permettent l'infiltration des eaux.

Les espaces perméables doivent représenter à minima 20% de la surface de l'unité foncière.

Dispositions particulières

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux unités foncières comprenant des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les cas suivants sont exemptés des obligations citées précédemment, néanmoins lors de toutes opérations d'aménagement, il est recommandé de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols :

- Les unités foncières où l'emprise au sol ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une majoration des volumes existants de 20% ;
- Les réhabilitations ou reconstruction à superficie d'espace de pleine terre équivalente.

ARTICLE 1AUe6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE 1AUe7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE 1AUe8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone 1AUI

Préambule

La zone 1AUI est une zone peu ou non équipée à vocation d'équipement. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1AUI1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

X	Destinations interdites (nouvelles constructions)	V	Destinations admises	V*	Destinations admises sous conditions
----------	---	----------	----------------------	-----------	--------------------------------------

	1AUL
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtel	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Lieu de culte	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	

Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

ARTICLE 1AUI2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AUI3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Non règlementée

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions nouvelles principales doivent être implantées soit :

- sur les deux limites séparatives;
- sur une limite séparative. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'autre limite doit être d'au moins 3 mètres ;
- à distance des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en respectant un retrait d'au moins 2 mètres.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.

Emprise au sol

Non règlementée

Hauteur

Non règlementée

ARTICLE 1AUI4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :

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

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Les annexes seront autant que possible constitué de matériaux naturel et accompagnées d'un traitement végétalisé pour favoriser leur intégration dans le paysage urbain notamment lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public.

De manière générale, les équipements techniques doivent être dissimulés ou s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant. Les antennes relais seront groupées autant que possible sur des mats existants

Les réhabilitations ou extensions de constructions, existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent article, seront autorisées sous réserve de respecter les caractéristiques d'origine du bâtiment (volume, teinte, mise en œuvre des matériaux).

Clôtures

Généralités

Les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain et rural. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.
- En interdisant l'emploi à nu des matériaux destinées à être recouverts (ex : parpaing).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité et présentant un intérêt patrimonial, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, devront être conservées, remises en état ou restaurées. Des ouvertures pourront être permises pour créer un accès à des parcelles enclavées. Les murs en retours devront également être en pierres.

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection des murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisés dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les secteurs concernés par le risque inondation, les clôtures doivent obligatoirement être ajourées en partie basse pour permettre l'écoulement des eaux.

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et industrie, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité ou en cas de besoins spécifiques liés à la nature des constructions ou installations.

Composition des clôtures

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture.

Les clôtures en bordure d'emprise publique pourront être avantageusement remplacées ou doublées par des haies végétales ou par un aménagement paysager.

Les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les cyprès (*Cupressus* sp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* sp.) sont interdits dans les haies et clôtures. Une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Hauteur des clôtures

Non réglementé.

ARTICLE 1AUI5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligation en matière de préservation des éléments paysagers existants

Les talus plantés et les haies d'intérêt écologique identifiés au règlement graphique seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements de talus nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Obligation en matière de plantation et d'intégration paysagère

Les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige ou de moyenne tige par tranche de 150 m² d'espaces libres.

Les installations indispensables visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles de nuire à l'aspect des lieux tels que réservoirs, citernes, ... devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : écran végétal constitué d'essences variées).

L'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite.

Pour toutes ces plantations, une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Coefficient d'espace perméable

Les espaces perméables correspondent à l'ensemble des surfaces non imperméabilisées, pleine terre ou matériaux qui permettent l'infiltration des eaux.

Les espaces perméables doivent représenter à minima 20% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUI6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE 1AUI7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE 1AUI8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Dispositions applicables à la zone 2AU

Préambule

La zone 2AU est une zone peu ou non équipée à vocation résidentielle.

La capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU est soumise à une procédure de modification ou de révision du PLU.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 2AU1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites, **dans l'ensemble de la zone 2AU**, toute construction quelle qu'elle soit. Seuls sont autorisés les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux dont les aires de stationnement, à condition de ne pas porter atteinte à la protection de l'environnement, du site et du paysage.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

ARTICLE 2AU2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2AU3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementée

Implantation par rapport aux limites séparatives

Non règlementée

Emprise au sol

Non règlementée

Hauteur

Non règlementée

ARTICLE 2AU4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect

extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

ARTICLE 2AU5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 2AU6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE 2AU7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE 2AU8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

Préambule

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE A1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Règles communes à l'ensemble de la zone agricole. Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article A1.

Règles communes à l'ensemble de la zone agricole, sont autorisés sous conditions :

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent porter atteinte ni au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires mentionnées à l'article L.111-3 du code rural et la pêche maritime.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

Les **constructions et installations d'intérêts collectifs** et/ou nécessaires à des équipements publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère sont autorisées dès lors (conditions cumulatives) :

- qu'elles sont nécessaires à la réalisation, l'entretien et l'extension d'infrastructures et des réseaux de toute nature nécessaire au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, voie ferrée, ...) qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux ;
- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière à proximité ou sur le terrain concerné ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les **affouillements et exhaussements du sol** (en dehors des espaces concernés par la présence de zones humides identifiées au règlement graphique du PLUi) sont autorisés sous réserve :

- d'être liés et nécessaires aux constructions et aménagement autorisés dans la zone ;
- d'être nécessaire à l'activité agricole ;
- d'être liés à la réalisation de cheminements doux, de routes ainsi que des voies ferrées et de leurs aménagements annexes respectives ;
- d'être liés à des fouilles archéologiques ;

- de restauration du milieu naturel ;
- d'être liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides dans le respect de la loi sur l'Eau.

Les **aménagements légers** liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sont autorisés sous réserve :

- de leur bonne intégration à l'environnement ;
- la perméabilité des aménagements légers réalisés dans le cadre d'aire de stationnement et de cheminement ;
- de leur réversibilité, permettant la remise en état du site en cas de démontage ou retrait.

En secteur A sont autorisés :

Les bâtiments agricoles

Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ainsi que ceux liés au stockage et à l'entretien du matériel agricole.

Les logements de fonctions

Les constructions à usage de logement de fonction et les changements de destination vers la sous-destination logement, destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation à condition que leur surface soit inférieure ou égale à 150 m² de surface de plancher. La limite de 150 m² ne s'applique pas en cas de changement de destination d'un bâtiment existant excédant cette surface.

Le logement de fonction doit s'implanter à maximum à 30m du bâtiment principal de l'exploitation.

Un seul logement de fonction peut être autorisé par exploitation agricole unipersonnelle. Dans le cas d'un GAEC, deux logements de fonction pourront être autorisés.

Les extensions des constructions à usage de logement de fonction destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation à condition que la totalité de leur extension soit inférieure ou égale à 50 m² de surface de plancher dans la limite de 150m² au total.

Les constructions à usage de logement de fonction autorisées au titre de la nécessité d'une présence permanente sur l'exploitation agricole sont liées à cette exploitation : elles ne pourront donc faire l'objet d'un changement de destination.

La diversification des activités agricoles

Les constructions et installations nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Les activités de campings à la ferme seront limitées à 6 emplacements et situées à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation, et sous réserve que :

- Ces activités ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- Ces activités ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Ces activités doivent constituer le prolongement de l'acte de production.

Changement de destination :

Le changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'ils respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural. Ce changement de destination ne pourra conduire qu'à la création de logements.

Dans le cadre de ce changement de destination, les éléments rapportés nuisant à la qualité originelle du bâtiment seront supprimés. Toutes réhabilitations, modifications et extensions devront respecter les qualités patrimoniales et architecturales du bâti, particulièrement :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation pour les tiers :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 40m² d'emprise au sol totale ou 30% de l'emprise au sol de la construction existante à partir de la date d'approbation du PLUi.
- La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 25 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi (total des annexes existantes et futures, dont les piscines).

Dispositions spécifiques aux STECAL en zone A :

Dans les secteurs de taille et de capacités limitées identifiés au règlement graphique, seuls sont autorisés :

ID	Commune	Destination/ Projet	Surface du STECAL (ha)	Emprise au sol maximale du projet (m ²)	Hauteur maximale
BL_01	Blain	Réhabilitation d'une grange en centre de formation pour le réseau « invitation à la ferme » et de la transformation de la maison existante en hébergements. Afin de compenser la transformation de la maison initialement rattachée à la ferme en centre d'hébergement, le projet prévoit de reconstruire un logement de fonction pour la ferme	0,36	120m ²	5m
BL_05	Blain	Carport pour abriter des taxis (emplacement de cinq véhicules). Le préau devra être conçu de telle manière que sa disposition, son volume et son aspect soient en harmonie avec la construction principale	0,0146	62,5m ²	3m50
BL_06	Blain	Agrandissement du bâtiment pour développer l'entreprise « le Roi des Nems »	0,06	300m ²	6m
BL_07	Blain	Le projet vise à accueillir un projet d'ensemble comprenant environ 15 résidences démontables (ex : tiny house, yourtes, etc) avec mise en place possible de services partagés : maison commune, stationnement, raccordements en eau, électricité renouvelable (panneaux solaires), gestion des eaux usées via système d'assainissement collectif Les projets individuels ne seront pas autorisés. Retrait par rapport à la voie : 3 m minimum. Retrait par rapport aux limites séparatives : de 3 m minimum	0,41	1600m ²	4m
BO_01	Bouvron	Le projet vise à accueillir 10 à 12 habitats légers avec mise en place possible de services partagés : maison commune, stationnement, raccordements en eau, électricité renouvelable (panneaux solaires), gestion des eaux usées via système de phytoépuration. Retrait par rapport à la voie : 5 m minimum.	1,15	1300m ²	5m

		Retrait par rapport aux limites séparatives : de 5 m minimum avec respect des haies bocagères existantes.			
CH_01	La Chevallerais	Construction d'un hangar de stockage pour activité existante à conforter d'électricien	0,12	100m²	3m50
CH_02	La Chevallerais	Développement de l'activité économique existante « Jardin d'hauteur » spécialisée en aménagement des espaces extérieurs par l'agrandissement d'une plateforme de stockage.	0,08	105m²	7m50
GA_01	Le Gâvre	Construction d'un garage pour l'entreprise existante SOS épave	0,11	80m²	7m
GA_02	Le Gâvre	Développement de l'activité existante SCI James par la construction d'un bâtiment de stockage	0,17	280m²	7m
GA_03	Le Gâvre	Aménagement du centre de loisirs de la Genesterie avec extension de la maison d'accueil et projet de construction d'un logement de gardien (pour l'entretien du site)	0,82	2300m²	7m
GA_04	Le Gâvre	Le projet vise à accueillir 5 ou 6 habitats légers réversibles avec mise en place possible de services partagés : maison commune, stationnement, raccordements en eau, électricité renouvelable (panneaux solaires), gestion des eaux usées via le réseau d'assainissement collectif situé à proximité.	0,45	700m²	4m

ARTICLE A2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Sauf indications contraires indiquées dans le tableau descriptif ci-dessus, les STECAL sont soumis aux mêmes règles d'implantation.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale.
- A l'adaptation ou à la réfection de constructions existantes.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser une épaisseur de 0,30 m.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit :

- sur les deux limites séparatives ;
- sur au moins une limite séparative. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'autre limite doit être d'au moins 3 mètres ;
- à distance des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en respectant un retrait d'au moins 2 mètres.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de minimum de 3 mètres depuis le bassin.

Sauf indications contraires indiquées dans le tableau descriptif ci-dessus, les STECAL sont soumis aux mêmes règles d'implantation.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.

Emprise au sol

Non règlementée

Hauteur

Règle générale

La hauteur maximale des constructions à destination agricole ou forestière n'est pas limitée.

La hauteur des constructions à destination d'habitation y compris les logements de fonction agricole est limitée à R+1 ou R+C.

Les extensions des constructions principales à destination d'habitation y compris les logements de fonction agricole ne pourront présenter un nombre de niveaux, ni des hauteurs à l'égout du toit ou au faîtage, supérieurs à la construction principale.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m à l'égout et 6 m au faîtage.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,
- Dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant (hors habitation) ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

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

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Façade

Pour les bâtiments d'habitation :

Afin de préserver le paysage dans lequel s'insère le projet, les façades doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés, que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions à destination d'habitation voisines.

Les enduits devront revêtir des teintes similaires aux matériaux locaux (sable, pierre, ...).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter atteinte à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

Pour les bâtiments agricoles :

Les bâtiments doivent s'adapter à la topographie des lieux et au terrain naturel.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.

Pour les autres constructions autorisées dans les différentes zones :

Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant

Toiture

Pour les bâtiments d'habitation :

Sont interdites, pour les volumes principaux et secondaires, les toitures d'aspect tôle ondulée.

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire doivent être de préférence de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement ou dissimuler les installations techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques et antenne.

Les toitures des annexes de moins de 20 m² ne sont pas règlementées. Les toitures des annexes de plus de 20 m² devront respecter les dispositions définies pour chaque secteur. Pour celles visibles depuis l'espace ouvert à la circulation publique, elles devront en plus être réalisées en respectant une harmonie (forme, matériaux...) par rapport à la construction principale à laquelle elles sont liées.

Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Sont autorisés pour les volumes principaux des constructions :

- Soit des toitures à plusieurs versants, avec faitage, de pentes similaires à celle des bâtiments environnants et ou comprises entre 30° et 60°.
- Soit des toitures terrasse ou à faible pente sous réserve d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.

D'autres formes de toitures pourront être admises dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les couvertures des constructions devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaires sauf pour les toitures toits-plats ou à faible pente. Des teintes claires peuvent être autorisées pour maximiser l'effet d'albédo et permettre l'abaissement de la température de la toiture et par conséquent de la construction.

Pour les bâtiments agricoles :

L'aspect des matériaux employés pour la couverture des toitures des bâtiments destinés à l'activité agricole devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire sont autorisés sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments (toiture ou façade) et dans l'environnement.

Pour les autres constructions autorisées dans les différentes zones :

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire sont autorisés sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments (toiture ou façade) et dans l'environnement.

Clôtures

Généralités

Les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain et rural. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.
- En interdisant l'emploi à nu des matériaux destinées à être recouverts (ex : parpaing).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité et présentant un intérêt patrimonial, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, devront être conservées, remises en état ou restaurées. Des ouvertures pourront être permises pour créer un accès à des parcelles enclavées. Les murs en retours devront également être en pierres.

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection des murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisés dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les secteurs concernés par le risque inondation, les clôtures doivent obligatoirement être ajourées en partie basse pour permettre l'écoulement des eaux.

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et industrie, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité ou en cas de besoins spécifiques liés à la nature des constructions ou installations.

Composition des clôtures

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture.

Les clôtures en bordure d'emprise publique pourront être avantageusement remplacées ou doublées par des haies végétales ou par un aménagement paysager.

Les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les cyprès (*Cupressus* sp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* sp.) sont interdits dans les haies et clôtures. Une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Hauteur des clôtures

Non réglementée

ARTICLE A5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligation en matière de préservation des éléments paysagers existants

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Obligation en matière de plantation et d'intégration paysagère

Les installations indispensables visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles de nuire à l'aspect des lieux tels que réservoirs, citernes, ... devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : écran végétal constitué d'essences variées).

Les bâtiments agricoles ou à vocation d'activité devront être faire l'objet de mesures paysagères telle que la création d'un écran végétal constitué d'essences variées. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

L'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite.

Pour toutes ces plantations, une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

ARTICLE A6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE A7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE A8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N

Préambule

La zone N correspond aux espaces à protéger au regard de la qualité écologique et ou paysagère du site.

La zone N comprend plusieurs secteurs définis selon leur vocation d'occupation des sols, leurs caractéristiques naturelles, patrimoniales ou paysagères :

- Les secteurs N : zone naturelle générale qui correspond aux espaces à protéger au regard de la qualité écologique et ou paysagère du site.
- La zone NL : zone naturelle de loisirs qui correspond aux espaces naturels à vocation d'équipement de loisirs ou de tourisme de plein air (fonctions sociale, sportive, récréative, paysagère) par ex : camping, hippodrome...
- La zone Ne : zone naturelle d'équipements qui regroupent l'ensemble des STEP.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE N1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Règles communes à l'ensemble de la zone naturelle. Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article 1.

Règles communes à l'ensemble de la zone naturelle. Sont autorisés sous condition :

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent porter atteinte ni au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires mentionnées à l'article L.111-3 du code rural et la pêche maritime.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

Les **constructions et installations d'intérêts collectifs** et/ou nécessaires à des équipements publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors (conditions cumulatives) :

- qu'elles sont nécessaires à la réalisation, l'entretien et l'extension d'infrastructures et des réseaux de toute nature nécessaire au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, voie ferrée, ...) qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux ;
- qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière à proximité ou sur le terrain concerné ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les **affouillements et exhaussements du sol** (en dehors des espaces concernés par la présence de zones humides identifiées au règlement graphique du PLUi) sous réserve :

- d'être liés et nécessaires aux constructions et aménagement autorisés dans la zone ;
- d'être nécessaire à l'activité agricole ;
- d'être liés à la réalisation de cheminements doux, de routes ainsi que des voies ferrées et de leurs aménagements annexes respectives ;
- d'être liés à des fouilles archéologiques ;
- de restauration du milieu naturel ;
- d'être liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides dans le respect de la loi sur l'Eau.

Les **aménagements légers** liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve :

- de leur bonne intégration à l'environnement ;
- la perméabilité des aménagements légers réalisés dans le cadre d'aire de stationnement et de cheminement ;
- de leur réversibilité, permettant la remise en état du site en cas de démontage ou retrait.

En secteur N sont autorisés :

Les extensions des constructions isolées (hors siège d'exploitation) existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'exploitation agricole sont autorisées dès lors qu'elles sont en cohérence avec les besoins de l'exploitation.

Changement de destination :

Le changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination pourra conduire à la création de logements.

Dans le cadre de ce changement de destination, les éléments rapportés nuisant à la qualité originelle du bâtiment seront supprimés. Toutes réhabilitations, modifications et extensions devront respecter les qualités patrimoniales et architecturales du bâti, particulièrement :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation pour les tiers :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 40m² d'emprise au sol totale ou 30% de l'emprise au sol de la construction existante à partir de la date d'approbation du PLUi.
- La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 25 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi (total des annexes existantes et futures, dont les piscines).

Dans le secteur NL sont également autorisés :

Les réhabilitations, les constructions, extensions et installations nécessaires aux activités de plein air à vocation sportive, récréative et de loisirs ou nécessaire au fonctionnement du camping dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLUi et sous réserve du respect du cadre naturel.

Dispositions spécifiques aux STECAL en zone N :

Dans les secteurs de taille et de capacités limitées identifiés au règlement graphique, seuls sont autorisés :

ID	Commune	Projet	Superficie du STECAL (ha)	Emprise au sol maximale autorisée
BL_02	Blain	Construction d'un bâtiment pour l'entreprise TMS afin de pouvoir accueillir un fourgon professionnel et permettre le stockage de matériel (pneus neufs et usagés)	0,01	40m ²
BL_03	Blain	Création d'un hangar de stockage pour l'entreprise existante de menuiserie Violin	0,12	500m ²
BL_04	Blain	Aire d'accueil des gens du voyage	0,30	5 emplacements de 100m ² chacun Local gardiennage : 28m ² Deux blocs sanitaires : 50m ² Local poubelle : 20m ²
BO_02	Bouvron	Création d'un parc de loisirs Ferrovert consistant en la création d'un musée de modélisme ferroviaire et vert et écologique regroupant un réseau de trains électriques, ludicité, culture, une « voie des livres » avec uniquement des livres, à thème ferroviaire, une arroseuse avec un circuit extérieur de train de jardin, un circuit extérieur avec une voie de 184 mm de large où les voyageurs sont assis et passent entre autres dans une serre	0,79	860m ² soit : 200m ² agrandissement du bâtiment (parcelle ZE 117) 600 m ² : bâtiment tout en longueur sur les parcelles ZE 117 et ZE 116 Bâtiments légers : 2 bungalows de 15 m ² 5 petits abris de 5 m ² 1 observatoire de 5 m ²
GA_05	Le Gâvre	Création d'une extension du bâtiment existant de l'ONF permettant d'accueillir des espaces de bureaux et la création d'un espace stationnement. Le bâtiment sera situé dans l'alignement du bâti existant : retrait de de 11 m de ligne de voirie	0,18	270m ² : 70m ² de bureaux et 200m ² de stationnement (conservation des arbres existants)

ARTICLE N2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Sauf indications contraires indiquées dans le tableau descriptif ci-dessus, les STECAL sont soumis aux mêmes règles d'implantation.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale.
- A l'adaptation ou à la réfection de constructions existantes.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser une épaisseur de 0,30 m.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit :

- sur les deux limites séparatives ;
- sur au moins une limite séparative. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'autre limite doit être d'au moins 3 mètres ;
- à distance des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en respectant un retrait d'au moins 2 mètres.

Les piscines doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de minimum de 3 mètres depuis le bassin.

Sauf indications contraires indiquées dans le tableau descriptif ci-dessus, les STECAL sont soumis aux mêmes règles d'implantation.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.

Emprise au sol

Non règlementée

Hauteur

Les extensions des constructions principales à destination d'habitation ne pourront présenter un nombre de niveaux, ni des hauteurs à l'égout du toit ou au faîtage, supérieurs à la construction principale.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m à l'égout et 6 m au faîtage.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,
- Dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant (hors habitation) ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE N4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

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

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Façade

Pour les bâtiments d'habitation :

Afin de préserver le paysage dans lequel s'insère le projet, les façades doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés, que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions à destination d'habitation voisines.

Les enduits devront revêtir des teintes similaires aux matériaux locaux (sable, pierre, ...).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter atteinte à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

Pour les extensions de bâtiments agricoles :

Les bâtiments doivent s'adapter à la topographie des lieux et au terrain naturel.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.

Pour les autres constructions autorisées dans les différentes zones :

Pour les bâtiments liés à la vocation principale de la zone, les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant

Toiture

Pour les bâtiments d'habitation :

Sont interdites, pour les volumes principaux et secondaires, les toitures d'aspect tôle ondulée.

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire doivent être de préférence de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement ou dissimuler les installations techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques et antenne.

Les toitures des annexes de moins de 20 m² ne sont pas règlementées. Les toitures des annexes de plus de 20 m² devront respecter les dispositions définies pour chaque secteur. Pour celles visibles depuis l'espace ouvert à la circulation publique, elles devront en plus être réalisées en respectant une harmonie (forme, matériaux...) par rapport à la construction principale à laquelle elles sont liées.

Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Sont autorisés pour les volumes principaux des constructions :

- Soit des toitures à plusieurs versants, avec faitage, de pentes similaires à celle des bâtiments environnants et ou comprises entre 30° et 60°.
- Soit des toitures terrasse ou à faible pente sous réserve d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.

D'autres formes de toitures pourront être admises dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les couvertures des constructions devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaires sauf pour les toitures toits-plats ou à faible pente. Des teintes claires peuvent être autorisées pour maximiser l'effet d'albédo et permettre l'abaissement de la température de la toiture et par conséquent de la construction.

Pour les bâtiments agricoles (extension) :

Les extensions des constructions destinées à l'activité agricole seront implantées en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante.

L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les couvertures photovoltaïques sont autorisées sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments et dans l'environnement.

Pour les autres constructions autorisées dans les différentes zones :

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire sont autorisés sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments (toiture ou façade) et dans l'environnement.

Clôtures

Généralités

Les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Suivant l'article L 372-1 du code de l'environnement les clôtures devront :

- être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol ;
- avoir une hauteur limitée à 1,20 mètre ;
- être en matériaux naturels ou traditionnels tels que définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;
- n'être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1er janvier 2027. Ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023.

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain et rural. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.
- En interdisant l'emploi à nu des matériaux destinées à être recouverts (ex : parpaing).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité et présentant un intérêt patrimonial, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, devront être conservées, remises en état ou restaurées. Des ouvertures pourront être permises pour créer un accès à des parcelles enclavées. Les murs en retours devront également être en pierres.

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et industrie, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité ou en cas de besoins spécifiques liés à la nature des constructions ou installations.

Composition des clôtures

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture.

Les clôtures en bordure d'emprise publique pourront être avantageusement remplacées ou doublées par des haies végétales ou par un aménagement paysager.

Les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les cyprès (*Cupressus* sp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* sp.) sont interdits dans les haies et clôtures. Une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

ARTICLE N5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligation en matière de préservation des éléments paysagers existants

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

Obligation en matière de plantation et d'intégration paysagère

Les installations indispensables visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles de nuire à l'aspect des lieux tels que réservoirs, citernes, ... devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : écran végétal constitué d'essences variées).

Les bâtiments agricoles ou à vocation d'activité devront être faire l'objet de mesures paysagères telle que la création d'un écran végétal constitué d'essences variées. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

L'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite.

Pour toutes ces plantations, une liste des espèces à privilégier est établie dans l'OAP TVB.

ARTICLE N6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE N7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE N8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)



Un règlement réalisé par Citadia Conseil