

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	10
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua ET Ub	11
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue	25
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ul	32
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ult	36
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	43
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU	44
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUlt	56
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUe	58
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU ET 3AU	65
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	69
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	70
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	85
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N (SECTEURS N, Nf, Nh, Nhl, Nl, Nlt, Nep)	86

ANNEXES

Annexe n°1 : Liste des essences locales et rustiques préconisées - selon l'ouvrage du Parc Naturel Régional de Brière :
Choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière

Annexe n°2 : règles relatives aux places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite

TITRE 1
-
DISPOSITIONS GENERALES

Règlement du P.L.U.**Article 1 - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Sainte-Reine-de-Bretagne.

Article 2 - Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

- a. **Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.**

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'urbanisme.

- b. **Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées à l'annexe du P.L.U. "tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat", en particulier les servitudes de protection des sites et monuments historiques, liées à la Grande Brière, site inscrit par arrêté du 13 mars 1967,
- les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Pont-Château / Saint-Gildas-des-Bois, approuvé le 21 juin 2010, avec lesquelles le plan local d'urbanisme de Sainte-Reine-de-Bretagne doit être compatible,
- les dispositions de la charte du Parc naturel régional de Brière, avec lesquelles le plan local d'urbanisme de Sainte-Reine-de-Bretagne doit être compatible,
- les dispositions du S.A.G.E. de l'estuaire de la Loire, approuvé par arrêté préfectoral du 9 septembre 2009,
- les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial (S.D.A.P.),
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la "Loi sur l'eau" du 3 janvier 1992, modifiée par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, intégrées au Code de l'Environnement,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi d'orientation agricole n° 99-574 du 9 juillet 2009,
- les dispositions de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,
- les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, loi dite "Grenelle 2 de l'environnement", portant engagement national pour l'environnement,
- les dispositions de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,

Règlement du P.L.U.

- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 sur le bruit du 31 décembre 1992,
 - les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,
 - les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,
- c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :**
- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - des zones de préemption du conseil général, au titre des espaces naturels sensibles, telles qu'elles figurent sur le document graphique du P.L.U. (cf. plans de zonage),
 - des secteurs ou des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur identifiés au titre du 7° de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.
 - des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Article 3 - Prise en compte des risques pour les constructions**▪ Réglementation parasismique lié au risque sismique :**

La commune de Sainte-Reine-de-Bretagne est intégrée à la zone de sismicité de niveau 3, à savoir zone **d'aléa modéré**. Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1^{er} mai 2011.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de construction parasismique.

Pour tout permis de construire déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III et IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

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

▪ Risque lié au phénomène de retrait – gonflement des argiles (cf. annexe 12 du présent P.L.U.) :

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

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

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 12 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

▪ Risque lié au phénomène de remontée de nappe (cf. annexe 12 du présent P.L.U.) :

Des dispositions constructives devront prendre en compte le risque de remontée de nappe.

Là où la nappe est subaffleurante, la construction en sous-sol est à éviter ou doit s'accompagner de dispositions constructives adaptées.

Règlement du P.L.U.▪ **Risque d'inondation** (cf. annexe 12 du présent P.L.U.) :

Certaines parties du territoire sont exposées au risque d'inondation. Des dispositions sont précisées dans le règlement des zones concernées pour prendre en compte ce risque.

Article 4 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a) Les zones urbaines dites "zones U"

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

b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comprennent :

- les zones 1AU immédiatement constructibles,
- les zones 2AU et 3AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être rendus constructibles.

c) Les zones agricoles dites "zones A"

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

d) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Article 5 - Adaptations mineures

- . *En application des dispositions de l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme*, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.
- . Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- . *En application des dispositions de l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme*, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- . Des dérogations aux règles définies aux articles 6 et 7 des zones peuvent être admises pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables, sous réserve que ces dispositifs ne

Règlement du P.L.U.

gênent pas les conditions de sécurité et les conditions de circulation sur la voie publique en particulier pour les personnes à mobilité réduite et respectent les dispositions du P.A.V.E. (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics).

Article 6 - Définitions**– Constructions principales et annexes**

* Construction principale : Elle correspond au bâtiment à usage principal, devant être distingué des annexes, selon la vocation du site.

Par exemple, sur une parcelle à vocation d'habitat, la construction principale désigne l'habitation, à distinguer des annexes n'étant pas destinées au logement des personnes (voir ci-après).

Sur une parcelle à vocation d'activités économiques, la construction principale (ou bâtiment principal) désigne la construction abritant l'activité principale, à distinguer des locaux annexes.

* Annexe : Bâtiment non intégré à la construction principale, pouvant être accolé à celle-ci ou bien séparé (l'annexe séparée équivalant à une dépendance). Pour une parcelle recevant une construction à usage d'habitation, ce bâtiment annexe n'est pas affecté à l'habitation (exemples : garage, abri à vélo, buanderie, piscine, atelier, remise, ...).

– Constructions d'intérêt collectif

* Construction ou bâtiment d'intérêt collectif : dans le cadre du présent règlement, la construction ou le bâtiment d'intérêt collectif, correspond à un bâtiment satisfaisant des services à la société, devant être d'intérêt général, dénués de caractère commercial prédominant. Ces services doivent répondre à un besoin d'intérêt général.

– Accès (article 3 de chaque zone)

* Accès : la notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. L'accès fait référence au linéaire d'interface entre l'unité foncière et la voie* permettant l'accès par les véhicules à cette unité foncière.

– Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

* Voies : Au sens du présent règlement, il s'agit des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux), assurant la desserte d'au moins 2 constructions principales.

S'il est prévu un emplacement réservé pour création ou élargissement d'une voie ou aménagement d'un espace public, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

<p>Remarque : les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.</p>
--

* Cheminements "doux" : Au sens du présent règlement, les cheminements "doux" correspondent aux chemins, pistes réalisés "en site propre" (indépendants de la voirie publique destinée à la circulation routière) réservés aux piétons et/ou aux cycles.

Règlement du P.L.U.

- * Emprises publiques : au sens du présent règlement, les emprises publiques intègrent les espaces tels que jardins publics, aires de stationnement, places entrant dans le domaine public, ainsi que les emplacements réservés destinés à l'aménagement de voirie publique, d'espace public...

- Hauteur maximale (article 10 de chaque zone)

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

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

L'article 10 du règlement de chaque zone peut préciser si la hauteur de référence est mesurée à l'égout ou au faîtage pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle, à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou à très faible pente.

Les dispositions des articles 10 du présent règlement ne s'appliquent pas :

- aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- aux constructions et installations d'intérêt collectif.

Article 7 - Densité**I. Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation

II. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

II. Coefficient d'occupation des sols

Il détermine la densité de construction admise. Le coefficient d'occupation des sols est « le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol ».

Article R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

III. Bâtiments sinistrés (article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Règlement du P.L.U.

Article 8 - Travaux, installations et aménagements divers (articles R 421-1 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme)

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable** dans les conditions prévues aux articles R. 421-17 et R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Doivent en outre être précédés d'un **permis de démolir** conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable **tout ou partie d'une construction** identifiée au P.L.U. comme devant être protégée en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme.

Article 9 - Ouvrages spécifiques

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

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

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

Article 10 - Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine

- **Article L 112-7 du Code de la construction et de l'habitation**

" Conformément à l'article L 531-14 du code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci avise le ministre chargé des recherches archéologiques ou son représentant. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité."

- **Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004. Article 1^{er} - 1^{er} §:** « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur

Règlement du P.L.U.

importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

- **Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme** : "le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Article 11 - Espaces boisés

Le classement des terrains en espace boisé classé 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. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux *articles L 311-1 et suivants du Code Forestier*.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé aux constructions par rapport aux espaces boisés classés.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Article 12 - Zones humides

Les zones humides identifiées au document graphique du P.L.U. (cf. plans de zonage) doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. de l'estuaire de la Loire, approuvé par arrêté préfectoral du 9 septembre 2009.

Ces dispositions sont précisées par le S.A.G.E de l'estuaire de la Loire que le P.L.U. doit respecter. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au présent document d'urbanisme est strictement interdit, notamment les remblaiements, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels. Les programmes de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème sont autorisés.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions en vigueur du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et de du S.A.G.E de l'estuaire de la Loire.

Article 13 - Rappels de procédure

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles sont situées :
 - . dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans un site inscrit ou un site classé,
 - . dans un secteur d'intérêt patrimonial ou paysager délimité en application du 7° de l'article L. 123 1-5 du Code de l'urbanisme,
 - . dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 et des articles R.421-28d et R.421-28e du Code de l'Urbanisme, notamment dans la périmètre du site inscrit de la Grande Brière ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère définis au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme et spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23h du Code de l'urbanisme.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration selon les cas, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

Article 13 - Divisions foncières (art. R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme)

L'article R 123-10-1 précise que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le présent règlement de la commune de Sainte-Reine-de-Bretagne prévoit que l'appréciation et le respect des règles s'opérera bien à l'échelle de chaque terrain issu de la division, sauf dispositions contraires qui seraient précisées par le règlement d'une zone.

TITRE 2
-
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES (U)

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua ET Ub

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones Ua et Ub sont destinées à l'habitat, aux activités qui n'apportent pas de nuisances et qui restent compatibles avec l'habitat et le cas échéant à des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat participant à la vie du centre-bourg.

- **La zone Ua** correspond au centre urbain traditionnel, marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont généralement édifiés en ordre continu et à l'alignement.

La zone Ua rassemble l'ensemble des fonctions habituelles du centre-bourg, où cohabitent habitat généralement dense, lieu de culte, commerces et services de proximité.

Elle est destinée à l'habitat, aux activités qui n'apportent pas de nuisances et qui restent compatibles avec l'habitat et le cas échéant à des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat participant à la vie du centre-bourg.

Tout aménagement, tout projet de construction ou d'extension en zone Ua devra justifier d'une intégration harmonieuse dans son environnement urbain et respecter les caractéristiques urbaines du secteur marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou des emprises publiques.

- **La zone Ub** correspond aux secteurs urbains également à dominante d'habitat qui se sont développés autour de la zone Ua du centre-bourg, ainsi qu'aux espaces d'agglomération urbaine proches du bourg, à savoir Marongle, Cuziac et l'Organais.

Elle présente un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

La zone Ub est à dominante d'habitat, pouvant accueillir des activités (services, commerces) qui n'apportent pas de nuisances et qui restent compatibles avec l'habitat et le cas échéant à des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat

La zone Ub est globalement desservie par le réseau d'assainissement collectif, à l'exception de certains secteurs relevant de l'assainissement non collectif (cf. zonage d'assainissement des eaux usées en annexe du P.L.U.).

La zone Ub intègre :

- un secteur Ubb localisé sur Cuziac, pour lesquelles les possibilités de construction sont subordonnées au respect des dispositions définies aux articles 3 (conditions d'accès) et 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques).
- des secteurs Ubm, dans lesquels l'implantation des constructions est conditionnée à des règles précisées aux articles 1, 2 et 6 du règlement de la zone.
- des secteurs Ub^{OA}, correspondant aux secteurs Ub du bourg concernés par des orientations d'aménagement définies en pièce n° 3 du P.L.U. (cf. *orientations d'aménagement et de programmation*).

Règlement du P.L.U.

Dans ces secteurs, les possibilités de construction ou d'aménagement doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement précisées pour chacun des secteurs concernés, en pièce n° 3 du présent P.L.U.

Elles doivent notamment respecter les grands principes et les orientations définies pour ces secteurs dans une optique d'aménagement cohérent et rationnel de l'espace.

Sont ainsi visés par des orientations d'aménagement, les secteurs Ub^{OA} suivants :

- . secteur Ub^{OA3} situé rue Alexandre Dumas (parcelle 275), secteur concerné par l'orientation d'aménagement n°3,
- . secteur Ub^{OA3} situé rue Emile Zola (parcelle 436), secteur concerné par l'orientation d'aménagement n° 3,
- . secteur Ub^{OA4} de Saint-Cado, secteur concerné par l'orientation d'aménagement n° 4 (desservi par la rue de Saint-Cadoc et l'impasse Théodore Botrel),
- . secteur Ub^{OA5} de la rue de Saint-Cadoc, secteur concerné par l'orientation d'aménagement n° 5.

Pour les parties de secteurs Ub concernées par des zones humides.

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. de l'estuaire de la Loire.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions en vigueur du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. de l'estuaire de la Loire.

Pour les secteurs naturels concernés par le risque d'inondation (cf. documents graphiques du P.L.U.)

Les constructions susceptibles d'être admises peuvent être soumises à certaines conditions de réalisation précisées à l'article 2 du règlement de la zone.

Nota. Certaines parties du territoire classées en zone naturelle sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible (cf. annexe 11 du présent P.L.U.).

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

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 12 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

Règlement du P.L.U.

ARTICLE Ua / Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
 - l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 2°) de l'article Ua / Ub 2,
 - les lotissements à usage d'activités,
 - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
 - les plans d'eau, sauf cas visés au 3°) de l'article Ua / Ub 2,]
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de démolition, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
 - l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
 - le stationnement isolé de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
 - la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf dans le cas visé à l'article Ua / Ub 2 suivant.
-
- **En secteur Ua**, le changement de destination de locaux commerciaux.
 - **En secteur Ubm**, la construction principale (de logements ou à usage d'activités) et le changement de destination ou d'affectation d'annexes à des fins de création de logements ou de bâtiment à usage d'activités professionnelles, à plus de 40 m de la limite d'emprise de la voie publique desservant la construction.

**ARTICLE Ua / Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions :

- 1°) l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve de les rendre compatibles avec les milieux environnants et que ces activités n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement,
- 2°) les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
 - . ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ua / Ub et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - . ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 3°) **En secteurs Ub et Ubm**, les plans d'eau à condition que leur superficie n'excède pas 500 m² sur une même unité foncière (même si les zonages sont différents) ;
- 4°) **En secteur Ubm**, l'implantation de logements ou d'activités compatibles avec l'habitat, que ce soit par construction nouvelle ou par changement de destination d'un bâtiment est admise à condition d'être réalisée à moins de 40 m de la limite d'emprise de la voie publique desservant la construction principale projetée ;

Règlement du P.L.U.

- 5°) En secteurs U_{bm} riverains de secteurs U_e ou 1AU_e, les constructions principales à usage d'habitation sont admises en dehors des espaces à constructibilité limitée portés aux documents graphiques conformément à la légende, définis par rapport à la limite des zones U_e et 1AU_e.
- Seuls sont admis dans les espaces à constructibilité limitée, définis conformément à la légende des plans de zonage, l'extension et les annexes (accolées ou séparées) des constructions principales à condition qu'elles ne s'accompagnent pas de la création de logement nouveau ;
- 6°) Dans les secteurs U_b^{OA} concernés par des *orientations d'aménagement*, les constructions et les aménagements y sont admis sous réserve de respecter les *orientations d'aménagement*, indiquées en **pièce n° 3 du P.L.U.**
- Les opérations et constructions admises devront assurer la réalisation minimale de logements et respecter les conditions de desserte et d'aménagement, en compatibilité avec les orientations d'aménagement (cf. **pièce n° 3 du P.L.U.**) ;
- 7°) En secteur U_{bb}, les constructions sont admises à condition de respecter les dispositions précisées aux articles U_b 3 et U_b 6 ;
- 8°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;
- 9°) Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme ;
- 10°) les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) pour lesquels les règles des articles 3 à 14 du règlement ne s'appliquent pas ;

En secteurs soumis aux risques d'inondation tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques du P.L.U., les possibilités de construction définies aux alinéas précédents sont conditionnées à l'interdiction de réaliser un sous-sol.

Autres règles spécifiques relatives aux annexes :

- 11°) la construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de construction réalisés dans le cadre d'un permis de construire accordé ;
- 12°) en secteur U_a, les annexes aux constructions principales à usage d'habitation, à condition qu'elles ne soient pas réalisées au devant de l'habitation, cette disposition ne concernant ni les vérandas (lorsqu'elles sont réalisées en tant qu'extension de l'habitation), ni les garages, ni les piscines ;
- 13°) la réalisation d'abris simples pour animaux (réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole) sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

ARTICLE Ua / Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.1. Accès

3.1.1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, cette largeur n'étant pas exigée pour la reconstruction et l'extension de constructions existantes ainsi que les annexes d'une habitation.

3.1.3. En secteur Ub, la création d'accès est interdite dans le bourg, rue de Saint Cadoc (RD 4) aux abords de l'intersection avec la rue Jean Gouray et avec le chemin rural, et à l'Organais, rue des Bouleaux, sur les linéaires indiqués aux documents graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage) conformément à la légende.

3.1.4. Pour chacun des secteurs Ub^{OA}, les conditions de desserte et d'accès aux secteurs doivent respecter les orientations définies en pièce n° 3 du P.L.U. relatives aux *orientations d'aménagement* spécifiques à chacun des secteurs concernés.

3.1.5. En secteur Ubb de Cuziac, la création d'accès privés directs sur la RD 33 doit être limitée : les accès communs à plusieurs constructions principales doivent autant que possible être privilégiés, la création de nouvel accès direct individuel sur la RD 33 devant être justifiée par l'absence de solution alternative et à condition qu'elle ne s'accompagne pas de risque pour la sécurité publique.

Tout projet (y compris les changements de destination ou les extensions de constructions principales) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique largeur minimale de chaussée est soumise aux conditions suivantes, sauf pour les voies à sens unique :

- largeur minimale de chaussée : 4,00 m
- pour les voies desservant plus de 2 lots : au minimum 6 m de plateforme.

Toutefois, en secteur Ub^{OA3} situé rue Alexandre Dumas et en secteur Ub^{OA3} situé rue Emile Zola, la voirie doit comprendre une emprise minimale de 8 m.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.3. Cheminements piétonniers et cyclables

Tout projet permettant la création d'au moins 3 logements doit intégrer une desserte adaptée au cheminement piétonnier et/ou cyclable.

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

ARTICLE Ua / Ub 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau potable**

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

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

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

II. Assainissement**a) Eaux usées**

Dans les secteurs d'assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Le branchement sera exécuté conformément aux réglementations adoptées par la municipalité qui pourra se substituer au propriétaire défaillant et aux frais de celui-ci pour l'exécution de cette prescription.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

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

Dans les secteurs non raccordés et non raccordables au réseau d'assainissement collectif selon le zonage d'assainissement en vigueur, sont admises les installations d'assainissement non collectif, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public à l'avenir.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.

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

Cette rétention sera néanmoins exigée en cas de dépassement du coefficient d'imperméabilisation prévue à l'article Ua/Ub 13 dans le respect des dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Règlement du P.L.U.

Dans le cas de réalisation d'opération d'ensemble, un dispositif de retenue des eaux pluviales devra être réalisé dans le cadre de l'opération.

En secteur Ub^{OA4} de Saint-Cado, la gestion des eaux de ruissellement doit en outre respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial qui concernent ce secteur.

III. Electricité, téléphone et télédistribution

Sur parcelle privative, les raccordements aux réseaux publics d'électricité, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ua / Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En secteur n'étant pas raccordé au réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif dans le respect des règles d'assainissement en vigueur et du zonage d'assainissement de la commune.

**ARTICLE Ua / Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****■ En zone Ua,**

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, sauf dans les cas suivants :

- pour respecter l'alignement par rapport à des constructions voisines implantées en recul par rapport aux voies ou places publiques ;
- pour des raisons de sécurité publique, en particulier pour des raisons de visibilité sur voie ;
- pour la reconstruction à l'identique de construction,
- pour les constructions ou installations à usage d'activités (commerces, services, activités compatibles avec l'habitat), sous réserve de justification liée à leur fonctionnement ;
- pour des constructions d'intérêt collectif,
- lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement et d'une limite séparative à l'autre par un ou plusieurs éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe (garage, véranda),
- pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Les annexes (hors garages et vérandas), en particulier l'abri de jardin, doivent être implantées à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant ladite construction.

■ En zone Ub,

Les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 10 m de la limite d'emprise de la RD 33 et de la RD 4 (sauf dispositions précisées ci-après),
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques en secteurs Ub, Ubm.

Les annexes ne doivent pas être implantées au devant de la construction principale par rapport à la voie publique la desservant.

En secteur Ub^{OA5} de la rue de Saint Cadoc, la construction principale devra être implantée à l'alignement ou en recul inférieur à 3 m de la limite d'emprise de la voie ou de l'espace public.

En secteur Ubb de Cuziac, les nouvelles constructions ainsi que leurs extensions et leurs annexes doivent respecter un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la RD 33.

Règlement du P.L.U.

En secteur U_{bm}, les constructions principales doivent être implantées à moins de 40 m de la voie publique existante (ou voie privée existante ouverte à la circulation publique) les desservant. Cette disposition ne s'oppose pas aux possibilités d'extension des constructions principales devant se réaliser au-delà de cette limite, OU de celles situées en dehors de la bande des 40 m ou à cheval sur cette limite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux cheminements 'doux' : dans ce cas-ci, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 2 m de la limite d'emprise du cheminement, sauf dispositions particulières précisées par les orientations d'aménagement ou les documents graphiques du PLU (plans de zonage).

Des dispositions d'implantations différentes aux règles précédentes pourront être admises sous réserve qu'elles ne créent pas de gênes pour la sécurité publique :

- lorsque la construction projetée doit être accolée à une construction existante en bon état, déjà implantée dans la marge de recul définie ci-dessus par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques,
- dans le cadre de permis d'aménager ou d'opérations groupées justifiant de règles différentes par rapport aux voies à créer,
- dans le cadre de la reconstruction à l'identique de constructions édifiées régulièrement,
- pour l'extension et les annexes des constructions existantes déjà implantées dans les marges de recul, à condition que leur implantation ne réduise pas davantage le recul que respecte la construction existante par rapport à la voie concernée.

■ En zones U_a et U_b,

- Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât.
- Au titre de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.
- Les constructions et installations techniques ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés à moins de 5 m de l'alignement.

**ARTICLE U_a / U_b 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****En zone U_a,**

Les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant à la voie.

En revanche, ce premier alinéa peut ne pas s'appliquer :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités qui ne respectait pas cette règle à l'origine,
- . pour les annexes de la construction principale,
- . pour la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables.

Cependant, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (en cas de toiture-terrasse), sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Règlement du P.L.U.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

En zone Ub,

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère et jamais inférieure à 3 m.

Il peut être dérogé à cette règle :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
- . pour la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables,
- . dans le cadre de permis d'aménager ou d'opérations groupées justifiant de règles différentes

En secteurs U_{bm} riverains de secteurs U_e ou 1A_{Ue}, les constructions principales devront être établies en dehors des espaces à constructibilité limitée portés aux documents graphiques du P.L.U. conformément à la légende.

Ces reculs par rapport aux secteurs U_e et 1A_{Ue} ne s'opposent toutefois pas aux extensions de constructions principales existantes et à la réalisation d'annexes, dont l'implantation doit respecter les règles définies ci-dessus.

Conformément aux dispositions prévues par l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

**ARTICLE Ua / Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE Ua / Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE Ua / Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- . à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- . à l'acrotère, pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente.

Règlement du P.L.U.Hauteur maximale autorisée :

Zone	Hauteur maximale à l'égout de la construction principale	Hauteur maximale à l'acrotère de la construction principale	Hauteur maximale des annexes
Ua	6 m	7 m	3,5 m
Ub (y compris secteurs Ubb et Ubm)	7 m	6 m	3,5 m

Cas particuliers :

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- Une hauteur maximale supérieure à celle définie au tableau ci-dessus pourra être admise pour une construction venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie ou s'établissant en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - . la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
 - aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
 - aux constructions et installations d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua / Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

■ Règles générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, petit patrimoine identifiés par le présent P.L.U., en application du 7° de l'article L 123-

Règlement du P.L.U.

1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Au sein des secteurs inventoriés au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif.

■ Règles spécifiquesAspect extérieur des constructions

Sont préconisés :

- les pierres naturelles,
- les enduits lisses,
- le bois

ou tout autre matériau d'aspect et de tenue identiques, tout matériau renouvelable ou limitant l'émission de gaz à effet de serre, dans le respect de l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme.

Le bardage est interdit sur les murs en pierre.

Le bardage en ardoise est interdit.

L'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, est interdit.

Règles relatives aux toitures

a) Les toitures des constructions principales à usage d'habitation auront deux versants principaux, sauf cas visés à l'alinéa b)

Les combles sont aménageables sur un seul niveau.

Pour les couvertures de toute construction principale, la toiture sera réalisée en ardoise naturelle ou en chaume ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise, sauf dans les cas visés à l'alinéa b).

Les ardoises seront posées à pureau droit.

La pente des toitures sera comprise entre 35 ° et 50 °, sauf cas visés à l'alinéa b).

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis.

b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,
- . pour des vérandas, des piscines et des parties de toiture traitées en arrondi ou en toiture-terrasse * (voir page suivante).

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

* En secteur Ua, les toitures terrasses sont seulement admises :

- . sur les constructions recevant des activités,

Règlement du P.L.U.

- sur toute autre construction principale sous réserve que leur surface par projection au sol n'excède pas 50 % de la surface de la toiture et qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

Annexes

Les toitures pourront être en matériaux différents mais de couleur identique à l'ardoise.

Les clôtures

a) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

Les clôtures en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdites, sauf celles d'aspect et de couleur bois ou celles reproduisant l'aspect de matériaux naturels (aspect pierres, bois...).

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

b) Hauteur maximale :

Sauf dispositions différentes précisées ci-après, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de :

Hauteur maximale sur voirie y compris sur cheminement "doux" et sur les limites séparatives situées dans une marge de recul de 5 m par rapport à la voie publique : **1,5 m**

Hauteur maximale en limite séparative (et sur emprises publiques autres que sur rue) : **2 m**

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

c) Types de clôtures :

Sur rue (et retours de stationnement non clos), les clôtures seront constituées par :

- un mur en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
- un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
 - ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage ou de lisses de bois,

le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales et de préférence variées (cf. annexe 1).

OU

- une haie vive d'essences locales et de préférence variées (cf. annexe 1), doublée ou non d'un grillage,
- du grillage rigide (doublé ou non d'une haie vive d'essences locales).
- de panneaux ou lisses en bois ou d'aspect bois ou en PVC.

Les portails, y compris les piles auront une hauteur maximum de 1,5 m.

Sont préconisés les portails de forme rectangulaire et de préférence en bois, en évitant les panneaux pleins, ainsi que les formes courbes, dites "en chapeau de gendarme", ou d'autres.

Règlement du P.L.U.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées par :

- un mur enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre ou en pierres,

OU

- un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
 - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage ou de lisses de bois, de brandes ou de panneaux tressés,
 - . le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales et de préférence variées (cf. annexe 1),

OU

- un mur en béton moulé d'une hauteur maximale de 0,4 m surmonté ou non d'un grillage,
- une haie vive d'essences locales et de préférence variées (cf. annexe 1), doublée ou non d'un grillage,
- du grillage rigide doublé ou non d'une haie vive d'essences locales (cf. annexe 1),
- de panneaux ou lisses en bois ou d'aspect bois ou en PVC,
- de la brande.

Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont interdites (cf. annexe 1).

En limite avec les zones naturelles ou agricoles environnantes, les clôtures si elles sont réalisées, comprendront de préférence une haie végétale composées d'essences locales (cf. annexe 1).

■ **Éléments du paysage**

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua / Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En zone Ua : le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation...

Toutefois, il est exigé au minimum la réalisation:

- d'un garage ou d'une place de stationnement par logement,
- d'une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants et débits de boisson.

Dans tous les cas, il ne peut être ouvert d'entrée ou de sortie de véhicules aux angles des voies publiques à moins de 10 mètres de ces angles.

En zone Ub (hors opération d'aménagement), il est exigé deux places de stationnement (dont une possible en garage) par logement devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

En lotissement d'habitation de plus de 5 logements, il est exigé deux places de stationnement non clos par logement dont au minimum une sur le lot et une place visiteur par logement.

La deuxième place par logement et la place visiteur peuvent le cas échéant être assurées par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

Règlement du P.L.U.

En tout secteur, pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L123-1-13 du code de l'urbanisme, une seule place de stationnement est exigée.

Modalités d'application

Sauf disposition précisée ci-dessus, les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua / Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. – Les plantations existantes de qualité, comprenant des haies végétales composées d'essences locales et des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, doivent être maintenues. En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par une haie de type bocager ou des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement.

13.2. – Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir **annexe 1** sur les essences locales).

13.3. Les opérations comprenant au moins 5 logements doivent obligatoirement réserver au minimum 10 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces communs pouvant comprendre des aires de jeux et de loisirs, des espaces verts d'agrément, des bassins d'eau pluviale paysagers ou des noues, des cheminements piétonniers...

13.4. L'unité foncière recevant la construction principale doit conserver :

- en zone Ua : au minimum 20 % d'espace non imperméabilisé ;
- en zone Ub (y compris en secteurs Ubb et Ubm) : au minimum 50 % d'espace non imperméabilisé.

ARTICLE Ua / Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE Ua / Ub 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ua / Ub 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ue est destinée aux constructions, activités et installations à usage industriel, artisanal, commercial ou tertiaire, susceptibles de comporter des nuisances pour l'environnement.

Les installations qui ne seraient pas admises ou souhaitables dans les autres zones peuvent y être autorisées (silos, etc...).

La zone Ue comprend des secteurs distincts :

- . le secteur Ue de la cimenterie, localisé rue Pierre de Coubertin,
- . le secteur Ued destiné à la déchetterie localisée au sein de la zone artisanale,
- . le secteur Ue^{OA9} correspondant à la zone artisanale située à l'entrée Est du bourg.

Ce secteur Ue est dénommé Ue^{OA9}, car il est soumis à des orientations d'aménagement **précisées pour ce secteur en pièce n° 3 du présent P.L.U.** (cf. orientation d'aménagement n°9).

Dans ce secteur, les possibilités de construction ou d'aménagement doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement.

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités de commerces alimentaires de détail,
- les constructions à usage d'habitation, isolées ou groupées, à l'exception des cas visés à l'article Ue2,
- la création de bâtiments à usage agricole, sauf cas visés à l'article Ue 2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture de toute carrière et de mines,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article Ue 2.
- **En secteur Ued**, toute construction et installation sauf celles liées et nécessaires au fonctionnement de la déchetterie.

Règlement du P.L.U.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage d'activités de commerces de gros ;
- les commerces et installations à usage de commerce de détail, à condition :
 - . qu'elles soient directement liées à une activité autorisée dans la zone,
 - . qu'elles soient incluses dans le bâtiment principal d'activité et que leur surface plancher n'excède pas 10 % de la surface plancher total dudit bâtiment, dans la limite de 100 m².
- le local destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements construits dans la zone, à condition :
 - . qu'il soit **intégré** au bâtiment à usage d'activités,
 - . que sa surface de plancher n'excède pas **50 m²** ;
- les dépôts de matériaux sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager limitant leur visibilité depuis les voies publiques et qu'elle respecte les orientations d'aménagement précisées en pièce n° 3 du P.L.U. (*cf. orientation d'aménagement n° 9*) ;
- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de travaux ou d'opérations d'intérêt général ou de constructions admises en secteur Ue ;
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Ue, dans les conditions précisées aux articles Ue 6 et Ue 13 suivants ;
- **en secteur Ued**, les constructions et installations et les affouillements et exhaussements de sols, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement de la déchetterie.

Les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement précisées en pièce n° 3 du P.L.U. (*cf. orientation d'aménagement n° 9*).

ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

Les conditions de desserte et d'accès au secteur doivent respecter les orientations précisées en pièce n° 3 du P.L.U. (*cf. orientation d'aménagement n° 9*) relatives aux déplacements.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc...).

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Règlement du P.L.U.

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

La création de tout accès direct sur la RD 33 est interdite.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau**

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

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

III. Assainissement**Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau ou de possibilités de raccordement à un réseau d'assainissement collectif, sont admises les installations d'assainissement non collectif, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public à l'avenir.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Un pré-traitement des eaux usées industrielles pourra être imposé pour que leur rejet soit admissible et rendu compatible avec le milieu récepteur ou avec le réseau public d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et le cas échéant ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

III. Electricité - téléphone

Sur parcelle privative, les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

**ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction et installation doit être édifiée en retrait de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 33, à l'exception des aires de stationnement et de manœuvre de véhicules qui devront toutefois respecter un recul minimal de 10 m de la limite d'emprise de la RD 33.

Les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement (existant, modifier ou à créer) des autres voies et emprises publiques.

D'autres marges de recul pourront néanmoins être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées pour la protection de l'environnement), au regard notamment des risques et des dangers que peut représenter leurs activités ou leurs installations.

Outre ces dispositions, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement précisées en pièce n° 3 du P.L.U. (cf. *orientation d'aménagement n° 9*).

Les constructions et installations techniques ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être réalisées dans les marges de recul mais doivent respecter un recul minimal de 7 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 33.

**ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****■ Règles générales :**

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et les installations doivent être éloignées d'au moins **3 mètres** des limites séparatives.

Toutefois, ce recul peut être supprimé :

- a) Pour tout bâtiment, lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ;
- b) Pour les bâtiments de très faible emprise, tels que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

Pour les établissements relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, un recul pourra être imposé en fonction de la gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation.

■ Implantation par rapport aux limites séparatives communes avec le secteur U_{bm} :

Les constructions doivent respecter les marges de recul minimales indiquées sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage).

Elles doivent en outre respecter un recul de 5 m par rapport au cheminement situé en limite nord des secteurs Ue et Ued de la zone artisanale.

■ Ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

**ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions, mais les constructions et l'aménagement des abords devront respecter les dispositions précisées à l'article Ue 13.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage des constructions ne pourra être supérieure à 12 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.

Les ouvrages techniquement liés au fonctionnement des industries seront mis hors gabarit (silo, pont roulant...).

**ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT
DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****■ Règles générales**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Pour apporter une certaine qualité architecturale et une image forte, identitaire au secteur d'activités, les entreprises devront adopter des choix architecturaux relativement simples, cherchant à entrer en harmonie les uns par rapport aux autres.
- 3) Couvertures :

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Les matériaux seront conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux matériaux couramment utilisés dans le secteur. Les couvertures en bardage laqué de teinte neutre sont admises.

Sont aussi admises la toiture-terrasse (pouvant être végétalisée) et les panneaux thermiques ou photovoltaïques à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Règlement du P.L.U.

- 4) Pour les façades des constructions, la tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.

Sont interdits :

- . l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit,
- . les bardages brillants,
- . l'emploi de matériau galvanisé.

Les couleurs neutres doivent être privilégiées.

Les couleurs vives sont seulement admises sur les huisseries.

■ Traitement des abords

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 50 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (ex : silo...) devront :

- soit être peintes de façon être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

■ Clôtures

Les haies vives seront maintenues.

Tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures pourront être constituées au choix par :

- une haie vive d'essences locales (**cf. annexe 1**), doublée ou non d'un grillage.
- une simple bordurette ou un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,5 m surmonté d'une grille ou d'un grillage rigide de couleur verte, devant être accompagnée d'une plantation de haie vive d'essences locales,
- un grillage rigide de couleur verte, devant être accompagné d'une plantation de haie vive d'essences locales.

La hauteur de la clôture ne pourra être supérieure à 2 m.

Sont interdites :

- les plaques de ciment préfabriquées non enduit utilisées en clôture pleine,
- les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings bruts non enduits.

En limite avec les zones agricoles environnantes, les clôtures comprendront de préférence une haie végétale composées d'essences locales (**cf. annexe 1**).

ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues en fonction des besoins estimés liés au personnel de l'établissement concerné.

Règlement du P.L.U.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain concerné par le projet ou bien peuvent être réalisées au sein du secteur Ue sous la forme d'aires de stationnement mutualisées entre différentes activités.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le terrain d'assiette de la construction doit conserver au minimum 20 % d'espaces non imperméabilisés. Les toitures terrasses végétalisées sont assimilées à des surfaces non imperméabilisées.

Les marges d'isolement, par rapport aux voies publiques et par rapport aux secteurs d'habitat riverains doivent être traitées de manière paysagère.

Les aires de stationnement groupé doivent être accompagnées d'un traitement paysager afin d'en faciliter leur intégration dans le paysage, en particulier celles qui seraient réalisées au sein de la bande de 35 m définie par rapport à l'axe de la RD 33.

Des dispositions doivent être prises sur le site pour limiter la perception depuis la voie publique et depuis les secteurs d'habitat riverains de dépôts à l'air libre de matériaux ou de matériels.

Les plantations existantes de qualité, identifiées sur le document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, doivent être maintenues. En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être supprimées à condition que leur suppression soit compensée par une plantation équivalente réalisée au sein des secteurs Ue ou 1AUe.

Toute plantation d'arbres ou de haies devra être composée d'essences locales référencées à l'**annexe 1** du présent règlement.

Rappel :

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE Ue 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ue 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'aménagement du secteur Ue doit permettre la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_l

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone U_l est destinée aux équipements, activités et installations d'intérêt collectif (équipements administratifs ou de services, sociaux, culturels, scolaires, périscolaires, sportifs et de loisirs ou d'éducation...) susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE U_l 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout type d'occupation ou d'utilisation des sols non lié aux activités sportives, scolaires et périscolaires, sociales, culturelles, de loisirs ou d'éducation relevant de l'intérêt collectif, sauf cas spécifiques mentionnés à l'article U_l 2.

ARTICLE U_l 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises sous réserve :
 - . d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain,
 - . du respect des dispositions réglementaires énoncées aux articles 3 à 14 suivants, en particulier celles relatives aux conditions de desserte et de stationnement
- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités scolaires, sportives et de loisirs.
- les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités admises sur le secteur.
- Sont admis les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou par les constructions admises dans la zone U_l concernée.

ARTICLE U_l 3 - VOIRIE ET ACCES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE U^l 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement**a) Eaux usées**

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes conformes à la réglementation en vigueur.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE U^l 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

**ARTICLE U^l 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes ou à créer.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

**ARTICLE U^ℓ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (pour des toitures-terrasses) et jamais inférieure à 3 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques des services d'intérêt collectif visés à l'article 8 des dispositions générales (cf. Titre 1 – article 9).

**ARTICLE U^ℓ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

ARTICLE U^ℓ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U^ℓ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

**ARTICLE U^ℓ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT
DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****■ Règles générales**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et d'autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Règlement du P.L.U.**■ Éléments du paysage**

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE U^l 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction des besoins estimés résultant des activités développées sur le site.

Stationnement pour les deux-roues :

Des places de stationnement pour les deux-roues doivent être aménagées en dehors des voies publiques.

ARTICLE U^l 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes identifiées pour leur intérêt paysager aux documents graphiques du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*), doivent être maintenues.

En cas de nécessité, leur suppression, soumise à déclaration auprès du Maire, pourra être admise à condition d'être compensée par des plantations d'essences locales similaires, pour un linéaire équivalent.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones d'habitat, doivent être traitées de manière paysagère.

ARTICLE U^l 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE U^l 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE U^l 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_{lt}

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone U_{lt} est destinée à l'accueil d'activités sportives, de tourisme et de loisirs.

Elle correspond au secteur localisé au Defay, réservé au camping-caravaning et au parc résidentiel de loisirs (PRL).

Ce secteur est donc destiné à l'accueil de tentes, caravanes, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et aux installations liées et nécessaires au fonctionnement d'un camping-caravaning ou d'un parc résidentiel de loisirs.

ARTICLE U_{lt} 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout type d'occupation ou d'utilisation des sols non lié et non nécessaire aux activités de parc résidentiel de loisirs et de camping, sauf cas spécifiques mentionnés à l'article U_{lt} 2.

ARTICLE U_{lt} 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admis sous réserve :
 - . d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain,
 - . du respect des dispositions réglementaires énoncées aux articles 3 à 14 suivants, en particulier celles relatives aux conditions de desserte et de stationnement
- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires au camping-caravaning ou au parc résidentiel de loisirs,
- les locaux d'habitation, de bureaux et de services du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone,
- les équipements sportifs, de loisirs ou de détente, tels que piscine, tennis, terrains de jeux et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des diverses installations autorisées ci-dessus,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou par les constructions admises dans la zone U_{lt} concernée.
- la réfection, l'extension mesurée de la construction principale à usage d'habitation existante au 30 octobre 2013 intégrée au secteur U_{lt} sous réserve que l'augmentation de l'emprise au sol de l'habitation n'excède pas :
 - . 30 % de l'emprise au sol de l'habitation (surface existante au 30 octobre 2013) pour une construction de plus de 135 m² d'emprise au sol existante,

Règlement du P.L.U.

- . 40 m² lorsque l'emprise au sol de l'habitation existante (surface existante au 30 octobre 2013) est inférieure ou égale à 135 m².
- l'extension et la construction d'annexes à la construction principale existante au 30 octobre 2013 en secteur U_{lt}, à condition :
 - . d'être réalisées à moins de 20 mètres de la construction principale existante,
 - . que l'emprise au sol (ou le cumul de l'emprise au sol) des annexes n'excède pas 100 m², ces possibilités sont estimées à compter du 30 octobre 2013,
- en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, à des fins de création de logement(s) nouveau(x) ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat et en lien avec la vocation du secteur, sous réserve que :
 - . que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural qui respecte la vocation du secteur U_{lt},
 - . que le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation agricole et respecte les principes de réciprocité définis à l'article L. 111-3 du code rural,
 - . que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement,
 - . que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et qu'il puisse bénéficier d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE U_{lt} 3 - VOIRIE ET ACCES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE U_{lt} 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Règlement du P.L.U.**II. Assainissement****a) Eaux usées**

Sont admises les installations d'assainissement non collectif, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public à l'avenir.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. Electricité et téléphone

Sur parcelle privative, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE U/lt 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

**ARTICLE U/lt 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes ou à créer.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Des dispositions différentes sont admises :

- pour les réfections, transformations, extensions de bâtiments existants situés dans ces marges de recul, à condition que ces travaux ou aménagements n'aient pas pour effet de réduire davantage la marge de recul existante entre le bâtiment et la limite d'emprise des voies et emprises publiques et à condition que le projet ne crée pas de risque pour la sécurité publique (visibilité sur voie) ;
- pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – article 5*) ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite de la voie publique et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

Règlement du P.L.U.

Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

**ARTICLE U/t 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (pour des toitures-terrasses) et jamais inférieure à 3 m.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite de la voie publique et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques des services d'intérêt collectif visés à l'article 8 des dispositions générales (cf. Titre 1 – article 9).

**ARTICLE U/t 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

ARTICLE U/t 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U/t 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, tel qu'il est admis à l'article N 2, devront conserver leur hauteur existante au 30 octobre 2013 : toute surélévation est interdite.

La hauteur maximale des constructions affectées à l'habitat ne peut excéder 3,5 m à l'égout des toitures.

La hauteur maximale des constructions ou installations à caractère de services, d'équipements ou de bâtiments liés et nécessaires au fonctionnement des activités admises dans le secteur ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (en cas de toitures terrasses ou à faible pente), toutefois le dépassement de cette hauteur peut être autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout avec celles des constructions voisines.

Des dispositions différentes sont possibles dans le cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur différente.

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
 - aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
 - aux constructions et installations d'intérêt collectif.

**ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT
DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****■ Règles générales**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et d'autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, petit patrimoine identifiés par le présent P.L.U., en application du 7° de l'article L. 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Au sein des secteurs inventoriés au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

■ Règles particulières**Aspect extérieur des constructions**

en cas d'extension des bâtiments d'intérêt patrimonial et/ou architectural identifiés au document graphique du P.L.U. au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme

L'aspect de l'extension projetée doit s'harmoniser avec le bâtiment existant : il devra reprendre celui de la construction existante ou bien recourir à des matériaux constitués de pierres ou d'enduits d'aspect ou de teinte similaire au bâtiment existant.

Sont aussi admis des parements bois ou tout matériau renouvelable ou limitant l'émission de gaz à effet de serre, d'aspect et de tenue identiques au bois ou à la pierre.

Règlement du P.L.U.

Aspect extérieur de toute construction

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

- . la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- . l'harmonie des teintes,
- . l'unité et la qualité des matériaux.

L'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, est interdit.

Le bardage en ardoise est interdit.

Les clôtures

a) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

Les clôtures en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdites, sauf celles d'aspect et de couleur bois ou celles reproduisant l'aspect de matériaux naturels (aspect pierres, bois...).

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

Les haies végétales identifiées aux documents graphiques du P.L.U. doivent être maintenues.

b) Hauteur maximale :

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur maximale de **2 m**.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

c) Types de clôtures :

Tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront constituées par :

- un mur ou un muret en pierres, pouvant être doublé d'une haie vive,
 - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage ou de lisses de bois,
- . le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales et de préférence variées (**cf. annexe 1**).

OU

- une haie vive d'essences locales (**cf. annexe 1**), doublée ou non d'un grillage ne devant pas être implanté côté voie publique.

■ **Éléments du paysage**

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme (cf. article Uf13).

Règlement du P.L.U.

ARTICLE U/t 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction des besoins estimés résultant des activités développées sur le site.

ARTICLE U/t 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes identifiées pour leur intérêt paysager aux documents graphiques du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*), doivent être maintenues.

En cas de nécessité, leur suppression, soumise à déclaration auprès du Maire, pourra être admise à condition d'être compensée par des plantations d'essences locales similaires, pour un linéaire équivalent ou une surface équivalente.

Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir **annexe 1** sur les essences locales).

- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones d'habitat, doivent être traitées de manière paysagère.

ARTICLE U/t 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE U/t 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE U/t 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 3

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Les zones AU correspondent à des zones naturelles peu ou pas équipées destinées à être urbanisées sous des conditions d'aménagement soumises à l'agrément de la commune.

Elles comprennent :

- **des secteurs 1AU** pouvant s'urbaniser lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, en fonction des conditions d'aménagement définies par le règlement (partie graphique et écrite),
- **des secteurs 2AU et 3AU**, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification voire à une révision du plan local d'urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 3AU ne pourra intervenir qu'à plus long terme, après l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU à dominante d'habitat.

- ☞ Les secteurs **1AU, 2AU et 3AU** correspondent aux espaces destinés à l'accueil d'habitations, ces secteurs pouvant recevoir de manière secondaire des activités compatibles avec l'habitat.
- ☞ **Les secteurs indicés 'e'** correspondent aux espaces destinés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires.
- ☞ **Les secteurs indicés 'lt'** correspondent aux espaces destinés à l'accueil d'activités de tourisme et de loisirs.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones **1AU** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs **1AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur **1AU** sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) et le cas échéant dans les *orientations d'aménagement* précisées en pièce n° 3 du P.L.U. (cf. *orientations d'aménagement et de programmation*).

Les informations écrites et / ou graphiques contenues dans les *orientations d'aménagement* précisent les principes avec lesquels les futures opérations et constructions devront être compatibles.

Les secteurs à urbaniser ouverts à l'urbanisation sont désignés par un numéro qui suit leur dénomination (1AU1, 1AU2, 1AU3) permettant de les identifier et de les distinguer les uns des autres.

Ces numéros ne font en aucun cas référence à un phasage ou à des ordres de priorité des extensions urbaines.

En secteurs concernés par des zones humides.

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. de l'estuaire de la Loire.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions en vigueur du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. de l'estuaire de la Loire.

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les lotissements à usage d'activités,
- toute construction, installation, tout aménagement ne s'inscrivant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur ou d'un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur concerné.
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 2°) de l'article 1AU 2,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les plans d'eau,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de démolition, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf dans le cas visé à l'article 1AU 2 suivant.

**ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être admis sous condition :

- 1°) les constructions et installations à usage d'habitat et de manière secondaire celles à usage d'activités compatibles avec l'habitat, l'environnement, la salubrité, la sécurité du secteur, sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve que :
- . leurs réalisations respectent les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (1AU 3 à 1AU 14) et par les documents graphiques du présent P.L.U. (cf. plans de zonage),
 - . leurs réalisations soient compatibles avec les *orientations d'aménagement* relatives à l'aménagement de ces secteurs (cf. pièce n° 3 "*orientations d'aménagement* et de programmation" du présent P.L.U.),
 - . leurs réalisations soient compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation (nombre minimum de constructions à usage d'habitation) imposées pour chacun des secteurs suivants, à savoir :
 - secteur **1AU1** : ce secteur devra compter au moins 14 logements par hectare,
 - secteur **1AU2** : au moins 14 logements par hectare,
 - secteur **1AU3** : au moins 9 logements,

Dans le cas d'une urbanisation par tranche du secteur, le nombre de constructions minimales à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (**valeur prise par défaut**).

Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales à réaliser sur l'ensemble du secteur 1AU a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1AU.

Règlement du P.L.U.

- 2°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient justifiés et rendus nécessaires par :
- . la réalisation des constructions admises en secteur 1AU et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - . OU la réalisation de réserves incendie,
 - . OU des opérations ou travaux d'intérêt général,
 - . et à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager.
- 3°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 9 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- 4°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives),
- 5°) Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.
- 6°) la construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de construction principale réalisés dans le cadre d'un permis de construire accordé.
- 7°) la réalisation d'abris simples pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES**3.1. Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

Est interdite la création d'accès directs routiers aux voies départementales.

Les nouveaux accès doivent respecter les orientations d'aménagement précisées en pièce n° 3 du P.L.U.

En secteur 1AU3, la création d'accès est interdite sur une partie du linéaire de la rue du Docteur Laënnec proche de l'intersection avec la rue Louis Pasteur, tel qu'il est indiqué au document graphique du P.L.U. (cf. plan de zonage) conformément à la légende et aux orientations d'aménagement.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et au ramassage des ordures ménagères.

Règlement du P.L.U.

Toute nouvelle voie en impasse d'une longueur supérieure à 40 m devra comporter une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les conditions de desserte des secteurs 1AU devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement lorsque celles-ci sont définies pour le secteur concerné (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.).

En secteur 1AU3^{OA2}, la voie de desserte devra comprendre une emprise minimale de 8 m. L'aménagement du secteur doit permettre l'extension de la voirie de desserte vers le secteur 2AU^{OA2} riverain, comme cela est indiqué au document graphique du PLU (cf. zonage).

3.3. Cheminements piétonniers et/ou cyclables

Les secteurs 1AU devront être desservis par des cheminements piétonniers et/ou cyclables conformément aux dispositions graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage) et en respectant les orientations d'aménagement prévues pour les secteurs 1AU concernés (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.).

Les cheminements "doux" identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

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

II. Assainissement

a) Eaux usées

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Le branchement sera exécuté conformément aux réglementations adoptées par la municipalité qui pourra se substituer au propriétaire défaillant et aux frais de celui-ci pour l'exécution de cette prescription.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

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

Règlement du P.L.U.**c) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

L'aménagement des secteurs 1AU devra faire l'objet d'une gestion et rétention des eaux pluviales dans le respect des dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP).

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

III. Electricité, téléphone et télédistribution

Sur parcelle privative, les raccordements aux réseaux publics d'électricité, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions et installations admises en secteur 1AU doit rester en compatibilité avec les orientations d'aménagement concernant les secteurs 1AU concernés (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

Secteur 1AU1^{OA1} et 1AU2^{OA1}:

Les constructions principales établies le long de la RD 4 doivent être implantées :

- en secteur 1AU1^{OA1} à moins de 5 m de la limite d'emprise de la rue René-Guy-Cadou,
- en secteur 1AU2^{OA1}, à au moins 5 m de la limite d'emprise de la rue René-Guy-Cadou,

Au sein de chaque secteur, elles devront être implantées à l'alignement ou respecter un recul minimal de 3 m de la limite d'emprise des voies créées.

Règlement du P.L.U.

Les annexes aux constructions principales établies le long de la RD 4 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise de la RD 4. Tout en respectant cette disposition, elles ne pourront pas être établies au devant des constructions principales par rapport à la rue René-Guy-Cadou.

Secteur 1AU3^{0A2} :

Les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul d'au moins 3 m de la limite d'emprise des voies publiques, tout en devant respecter les orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

Les annexes aux constructions principales doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies publiques et ne pourront pas être établies au devant des constructions principales par rapport à la rue du Docteur Laënnec.

Pour tout secteur 1AU :

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements 'doux' : dans ce cas-ci, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 2 m de la limite d'emprise du cheminement, sauf dispositions particulières précisées par les orientations d'aménagement ou les documents graphiques du PLU (plans de zonage).
- Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au diamètre de la pale quelle que soit la hauteur du mât.
- Au titre de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.
- Les constructions et installations techniques ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimal de 7 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 4 mais peuvent être autorisés à moins de 5 m de l'alignement des autres voies.

**ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère et jamais inférieure à 3 m.

Il peut être dérogé à cette règle :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
- . pour la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables,
- . dans le cadre de permis d'aménager ou d'opérations groupées justifiant de règles différentes

Conformément aux dispositions prévues par l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Règlement du P.L.U.

**ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, applicables en zone Ub (cf. article Ub 8) s'appliquent aux constructions édifiées en zone 1AU.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement précisées pour chacun des secteurs 1AU concernés, en pièce n° 3 du P.L.U.

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- . à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- . à l'acrotère, pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente.

Hauteur maximale autorisée :

Zone	Hauteur maximale de la construction principale	Hauteur maximale des annexes séparées de la construction principale
1AU1 et 1AU2	9 m	3,5 m
1AU3	6 m	3,5 m

Cas particuliers :

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
 - aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
 - aux constructions et installations d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****■ Règles générales**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif.

■ Règles spécifiques relatives aux façades, pignons et toituresAspect extérieur des constructions

Sont préconisés :

- les pierres naturelles,
- les enduits lisses,
- le bois

ou tout autre matériau d'aspect et de tenue identiques, tout matériau renouvelable ou limitant l'émission de gaz à effet de serre, dans le respect de l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme.

Le bardage en ardoise est interdit.

L'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, est interdit.

Toitures

a) Les toitures des constructions principales à usage d'habitation auront deux versants principaux, sauf cas visés à l'alinéa b)

Les combles sont aménageables sur un seul niveau.

Pour les couvertures de toute construction principale, la toiture sera réalisée en ardoise naturelle ou en chaume ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise, sauf dans les cas visés à l'alinéa b).

Les ardoises seront posées à pureau droit.

La pente des toitures sera comprise entre 35 ° et 50 °, sauf cas visés à l'alinéa b).

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis.

b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,

Règlement du P.L.U.

- . pour des constructions couvertes de toitures terrasses ou des parties de toiture traitées en arrondi,
- . pour des vérandas, des piscines.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

■ Clôtures

a) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

Les clôtures en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdites, sauf celles d'aspect et de couleur bois ou celles reproduisant l'aspect de matériaux naturels (aspect pierres, bois...).

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

b) Hauteur maximale :

Sauf dispositions différentes précisées ci-après, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de :

- . Hauteur maximale sur voirie y compris sur cheminement "doux" et sur les limites séparatives situées dans une marge de recul de 5 m par rapport à la voie publique : **1,5 m**
- . Hauteur maximale en limite séparative (et sur emprises publiques autres que sur rue) : **2 m**

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

c) Types de clôtures :

Sur rue (et retours de stationnement non clos), les clôtures seront constituées par :

- un mur en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
- un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
 - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille,
 - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage ou de lisses de bois,
 - . le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales et de préférence variées (**cf. annexe 1**).

OU

- une haie vive d'essences locales et de préférence variées (**cf. annexe 1**), doublée ou non d'un grillage,
- du grillage rigide (doublé ou non d'une haie vive d'essences locales).
- de panneaux ou lisses en bois ou d'aspect bois ou en PVC.

Les portails, y compris les piles auront une hauteur maximum de 1,5 m.

Sont préconisés les portails de forme rectangulaire et de préférence en bois, en évitant les panneaux pleins, ainsi que les formes courbes, dites "en chapeau de gendarme".

Règlement du P.L.U.En limites séparatives, les clôtures seront constituées par :

- un mur enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre ou en pierres,

OU

- un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
- . ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage ou de lisses de bois, de brandes ou de panneaux tressés,

le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales et de préférence variées (cf. annexe 1),

OU

- un mur en béton moulé d'une hauteur maximale de 0,4 m surmonté ou non d'un grillage,
- une haie vive d'essences locales et de préférence variées (cf. annexe 1), doublée ou non d'un grillage,
- du grillage rigide doublé ou non d'une haie vive d'essences locales (cf. annexe 1),
- de panneaux ou lisses en bois ou d'aspect bois ou en PVC,
- de la brande.

Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont interdites (cf. annexe 1).

En limite avec les zones naturelles environnantes, les clôtures si elles sont réalisées, comprendront de préférence une haie végétale composées d'essences locales (cf. annexe 1).

■ **Traitement des abords, protection des éléments de paysage et de patrimoine**

Les éléments d'intérêt paysager ou patrimonial inventoriés aux documents graphiques du P.L.U. doivent être préservés.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, petit patrimoine identifiés par le présent P.L.U., en application du 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles doivent être non closes de manière à rester accessibles en tout temps depuis la voie publique.

Pour les zones 1AU1 et 1AU2, il est exigé :

- . deux places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction principale,
- . et une place de stationnement visiteur pour 3 logements.

Pour les autres zones 1AU, il est exigé :

- . deux places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction principale,
- . et une place de stationnement visiteur par logement.

La deuxième place par logement et la place visiteur peuvent le cas échéant être assurées par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

Pour logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 421-3 du code de l'urbanisme, une seule place de stationnement est exigée.

Règlement du P.L.U.

Le nombre de stationnement pour les activités doit répondre aux besoins estimés pour chacune d'entre elles.

- A défaut, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en respectant les dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme et à l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement des secteurs 1AU devra prévoir des emplacements pour le stationnement de cycles en lien avec le réseau de cheminements "doux" le plus proche.

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1. – Les plantations existantes de qualité, comprenant des haies végétales composées d'essences locales et des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, doivent être maintenues. En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par une haie de type bocager ou des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement.
- 13.2. Les opérations autorisées devront respecter les dispositions relatives aux plantations à conserver ou à réaliser telles qu'elles figurent aux documents graphiques du présent P.L.U. ou telles qu'elles sont définies le cas échéant par les orientations d'aménagement relatives aux secteurs concernés (cf. *pièce n° 3 - O.A.P.* du P.L.U.).
- 13.3. Les projets d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, groupes d'habitation, déclarations préalables valant division...) réalisés sur des terrains de plus de 1 ha doivent obligatoirement réserver au minimum 10 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces communs pouvant comprendre des aires de jeux et de loisirs, des espaces verts d'agrément, des bassins d'eau pluviale paysagers ou des noues, des cheminements piétonniers...
- 13.4. L'unité foncière recevant la construction principale OU l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement doit conserver en secteur 1AU au minimum 50 % d'espace non imperméabilisé.
- Une imperméabilisation légèrement supérieure peut être admise sans pouvoir excéder :
- . en secteurs 1AU1 et 1AU2, 90 % de la surface du terrain d'assiette,
 - . en secteur 1AU3, 60 % de la surface du terrain d'assiette,
- sous réserve de prévoir une rétention des eaux pluviales dans les conditions fixées par le schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP).
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sur le secteur 1AU concerné, des coefficients d'imperméabilisation différents pourront être fixés par unité foncière recevant la construction à condition qu'ils respectent le taux d'imperméabilisation maximal fixé ci-dessus.**
- 13.5. En secteur 1AU3, une haie végétale d'essences locales devra être plantée en limites nord et ouest du secteur, communes avec la zone agricole.
- 13.6. Les éléments d'intérêt patrimonial inventoriés aux documents graphiques du P.L.U. doivent être préservés.
- 13.7. Boisements et haies végétales inventoriés au titre de l'article L. 123-1-5. 7° du Code de l'urbanisme :
- Les boisements, haies et plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriés aux documents graphiques du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver*) doivent être conservés.
- L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire. Leur suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire ou d'une surface équivalente d'essences locales.

Règlement du P.L.U.

13.7. Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (cf. **annexe 1** sur les essences locales).

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

**ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les orientations d'aménagement relatives aux secteurs **1AU** précisent des dispositions relatives à la préservation de l'environnement, à l'orientation des constructions favorable à la valorisation des énergies renouvelables, à la gestion de l'eau.

Les futures opérations d'aménagement et constructions devront être compatibles avec ces orientations.

**ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

L'aménagement des secteurs **1AU** doit permettre la mise en place des fourreaux nécessaires au passage ultérieur de la fibre optique.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU_{lt}

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AU_{lt} est une zone à caractère naturel destinée à l'accueil d'activités de tourisme et de loisirs.

Elle correspond à un secteur localisé au Defay, réservé à la mise en place d'un parc résidentiel de loisirs et de camping, en complément et en extension du secteur U_{lt} existant (au Sud du site), permettant l'accueil d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, de caravanes, tentes ou installations assimilées.

ARTICLE 1AU_{lt} 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout type d'occupation ou d'utilisation des sols non lié et non nécessaire aux activités de parc résidentiel de loisirs et de camping.

ARTICLE 1AU_{lt} 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises sous réserve :
 - . d'être liées aux activités de parc résidentiel de loisirs ou de camping développées sur le secteur,
 - . de ne pas compromettre un aménagement d'ensemble cohérent du secteur 1AU_{lt} concerné,
 - . d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain,
 - . du respect des dispositions réglementaires énoncées aux articles 3 à 14 suivants, en particulier celles relatives aux conditions de desserte et de stationnement,
- les constructions, équipements et installations à usage sportif, récréatif et de loisirs,
- les aires de stationnement devant couvrir les besoins liés aux activités développées sur le secteur 1AU_{lt} concerné,
- les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone,
- la création de plans d'eau d'agrément, d'une superficie inférieure à 1000 m²,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou par les constructions admises dans la zone 1AU_{lt} concernée.

ARTICLES 1AU¹ 4 à 1AU¹ 16

Les aménagements, les constructions et installations admis en secteur 1AU¹ doivent respecter les dispositions précisées aux articles U¹3 à U¹ 16.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUe

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AUe correspond au secteur d'extension de la zone d'activités sise 'Le Clos Gilles', secteur à caractère naturel destiné aux constructions, activités et installations à usage industriel, artisanal, tertiaire ou commercial, susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat et dont l'aménagement est prévu à court et moyen terme.

Cette zone est desservie par le réseau d'assainissement collectif de la commune.

Les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur **1AUe** sont définies dans le présent règlement (partie écrite et document graphique du P.L.U.).

Ce secteur 1AUe est dénommé 1AUe^{OA9}, car il est soumis à des orientations d'aménagement **précisées pour ce secteur en pièce n° 3 du présent P.L.U.** (cf. orientation d'aménagement n°9).

Dans ce secteur, les possibilités de construction ou d'aménagement doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement.

En secteurs concernés par des zones humides.

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. de l'estuaire de la Loire.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur.

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités de commerces alimentaires de détail,
- les constructions à usage d'habitation, isolées ou groupées,
- la création de bâtiments à usage agricole,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture de toute carrière et de mines,
- les parcs d'attraction,

Règlement du P.L.U.

- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article 1AUe 2.

**ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions particulières :

- les constructions à usage d'activités de commerces de gros,
- les commerces et installations à usage de commerce de détail, à condition :
 - . qu'elles soient directement liées à une activité autorisée dans la zone,
 - . qu'elles soient incluses dans le bâtiment principal d'activité et que leur surface plancher n'excède pas 10 % de la surface plancher total dudit bâtiment, dans la limite de 100 m².
- les constructions à usage d'activités sont admises sous réserve de respecter l'aménagement d'ensemble du secteur et les dispositions prévues aux articles suivants ;
- le local destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements construits dans la zone, à condition :
 - . qu'il soit **intégré** au bâtiment à usage d'activités,
 - . que sa surface de plancher n'excède pas **50 m²**.
- les équipements collectifs liés et nécessaires aux activités implantées dans la zone,
- les aires de stationnement répondant aux besoins des établissements admis en secteur 1AUe et pouvant le cas échéant couvrir des besoins publics,
- les aires réservées à des dépôts de matériaux sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager limitant leur visibilité depuis les voies publiques,
- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation :
 - . de travaux ou d'ouvrages d'intérêt général répondant à la vocation de la zone (voirie, réseaux, bassins de rétention, réserves incendie...),
 - . des constructions ou d'installations admises en secteur 1AUe,
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores dans le cadre des règles en vigueur.

ARTICLE 1AUe 3 - VOIRIE ET ACCES**■ Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent en tout état de cause présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent comprendre une aire de retournement de façon à permettre aux véhicules (véhicules lourds compris) de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc...).

Règlement du P.L.U.**■ Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

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

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau**

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

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

II. Assainissement**Eaux usées**

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Un pré-traitement des eaux usées industrielles pourra être imposé pour que leur rejet soit admissible et rendu compatible avec le milieu récepteur ou avec le réseau public d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

L'aménagement du secteur 1AUe devra faire l'objet d'une gestion et rétention des eaux pluviales dans le respect des dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et le cas échéant ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

Les parcelles privatives à usage d'activités doivent conserver un minimum de surfaces non imperméabilisées prévu à l'article 1AUe 13 afin de limiter les débits en eau de ruissellement (cf. art. 1AUe13).

III. Electricité - téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

**ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions et installations sont édifiées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Des marges de recul supérieures à celles énoncées ci-dessus pourront néanmoins être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées pour la protection de l'environnement), au regard notamment des risques et des dangers que peut représenter leurs activités ou leurs installations.
- Des implantations différentes sont possibles pour les bâtiments techniques des services publics de faible importance, tels que ouvrages techniques (transformateur, station de refoulement...).

**ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions doivent être édifiées soit sur une des limites avec réalisation d'un mur coupe-feu en respectant de l'autre côté une marge de recul minimale de **3 mètres**.
- Implantation par rapport aux limites séparatives communes avec le secteur Ubm :
Les constructions doivent respecter les marges de recul minimales indiquées sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage), à savoir une marge de recul de 10 m définie par rapport à la limite séparative commune avec le secteur Ubm.
Elles doivent en outre respecter un recul de 5 m par rapport au cheminement situé en limite nord du secteur 1AUe.
- Outre ces dispositions, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement précisées en pièce n° 3 du P.L.U. (cf. *orientation d'aménagement n° 9*).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions, mais les constructions et l'aménagement des abords devront respecter les dispositions précisées à l'article 1AUe 13.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'acrotère ou à l'égout de toiture des constructions ne pourra être supérieure à 12 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.

Les ouvrages techniquement liés au fonctionnement des industries seront mis hors gabarit (silo, pont roulant...).

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**■ Règles générales**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Pour apporter une certaine qualité architecturale et une image forte, identitaire au secteur d'activités, les entreprises devront adopter des choix architecturaux relativement simples, cherchant à entrer en harmonie les uns par rapport aux autres.

Couvertures :

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Les matériaux seront conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux matériaux couramment utilisés dans le secteur. Les couvertures en bardage laqué de teinte neutre sont admises.

Sont aussi admises la toiture-terrasse (pouvant être végétalisée) et les panneaux thermiques ou photovoltaïques à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Pour les façades des constructions, la tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.

Sont interdits :

- . l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit,
- . les bardages brillants,
- . l'emploi de matériau galvanisé brillant.

Règlement du P.L.U.**■ Traitement des abords**

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 50 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (ex : silo...) devront :

- soit être peintes de façon être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

■ Clôtures

Les haies vives seront maintenues.

Tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures pourront être constituées au choix par :

- une haie vive d'essences locales (cf. annexe 1), doublée ou non d'un grillage.
- une simple bordurette ou un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,5 m surmonté d'une grille ou d'un grillage rigide de couleur verte, devant être accompagnée d'une plantation de haie vive d'essences locales,
- un grillage rigide de couleur verte ou des lisses, devant être accompagnés d'une plantation de haie vive d'essences locales.

La hauteur de la clôture ne pourra être supérieure à 2 m.

Sont interdites :

- les plaques de ciment préfabriquées non enduit utilisées en clôture pleine,
- les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings bruts non enduits.

En limite avec les zones agricoles environnantes, les clôtures comprendront de préférence une haie végétale composées d'essences locales (cf. annexe 1).

■ Eléments du paysage

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUe 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement pour les activités doit couvrir les besoins estimés pour chacune d'entre elles. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain concerné par le projet ou bien peuvent être réalisées au sein du secteur 1AUe ou du secteur Ue riverain sous la forme d'aires de stationnement mutualisées entre différentes activités.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues en fonction des besoins estimés liés au personnel de l'établissement concerné.

Règlement du P.L.U.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUe 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ L'unité foncière recevant la construction OU l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement doit conserver au minimum 30 % d'espaces non imperméabilisés.

Une imperméabilisation légèrement supérieure peut être admise sans pouvoir excéder 90 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération et sous réserve de prévoir une rétention des eaux pluviales dans les conditions fixées par le schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP).

Dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sur le secteur 1AUe concerné, des coefficients d'imperméabilisation différents pourront être fixés par unité foncière recevant la construction à condition qu'ils respectent le taux d'imperméabilisation maximal fixé ci-dessus.

Les toitures terrasses végétalisées sont assimilées à des surfaces non imperméabilisées.

■ Les marges d'isolement, par rapport aux voies publiques (cf. article 1AUe 6) et par rapport aux secteurs d'habitat riverains (cf. 1AUe article 7) doivent être traitées de manière paysagère.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être accompagnées d'un traitement paysager.

Des dispositions doivent être prises sur le site pour limiter la perception depuis la voie publique et depuis les secteurs d'habitat riverains de dépôts à l'air libre de matériaux ou de matériels.

Les plantations existantes de qualité, identifiées sur le document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, doivent être maintenues. En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être supprimées à condition que leur suppression soit compensée par une plantation équivalente réalisée au sein des secteurs Ue ou 1AUe.

Toute plantation d'arbres ou de haies devra être composée d'essences locales référencées à l'annexe 1 du présent règlement.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire.

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE 1AUe 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'aménagement du secteur **1AUe** doit permettre la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU ET 3AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune encore non équipés, destinés à l'urbanisation à plus long terme.

Les secteurs 2AU et 3AU sont destinés à accueillir de l'habitat et peuvent recevoir de manière secondaire des activités de services ou de commerces compatibles avec de l'habitat.

Ils ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble, devant être établi en compatibilité avec les orientations d'aménagement spécifiques à certains de ces secteurs lorsque celles-ci ont été définies.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 3AU ne pourra intervenir qu'à plus long terme, après l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU à dominante d'habitat et sous réserve de respecter les dispositions précisées par les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

■ Sous-secteurs 2AU^{OA} et 3AU^{OA} soumis à des orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U.) :

Les sous-secteurs 2AU et 3AU du bourg concernés par des *orientations d'aménagement* sont délimités aux documents graphiques conformément à sa légende et identifiés au présent règlement comme des sous-secteurs 2AU^{OA} ou 3AU^{OA}.

Les informations écrites contenues le cas échéant dans des *orientations d'aménagement*, précisent les principes avec lesquels les futures opérations d'aménagement et les constructions qui y seront établies devront être compatibles.

En secteurs concernés par des zones humides (cf. article 12 du Titre 1 des dispositions générales du règlement),

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. de l'estuaire de la Loire.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions en vigueur du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. de l'estuaire de la Loire.

Dans ces secteurs, pourront être admis les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux d'entretien et de restauration de zones humides.

ARTICLE 2AU/ 3AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

**ARTICLE 2AU/ 3AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 9 du Titre I^{er} du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement ultérieur du secteur concerné,
- l'extension mesurée de constructions préexistantes (au 30 octobre 2013) à usage d'habitation situées sur la même unité foncière mais localisées en secteur Ub, sous réserve que cette extension reste mesurée et ne compromette pas un aménagement ultérieur cohérent du secteur 2AU : l'extension de la construction principale débordant sur le secteur 2AU ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction principale à usage d'habitation préexistante au 30 octobre 2013.
- l'extension et la construction des annexes de l'habitation préexistante au 30 octobre 2013, située sur la même unité foncière, à condition :
 - . qu'elles ne compromettent pas un aménagement ultérieur cohérent du secteur 2AU ;
 - . que ces annexes soient réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation préexistante,
 - . que les annexes créées soient aisément démontables.

ARTICLE 2AU/ 3AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU/ 3AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU/ 3AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

**ARTICLE 2AU/ 3AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET
EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et extensions de constructions admises à l'article 2AU 2 doivent respecter un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sont autorisés à moins de 5 m de l'alignement.

**ARTICLE 2AU/ 3AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour les seuls cas de construction ou d'extension admis à l'article 2AU 2, lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**ARTICLE 2AU/ 3AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

ARTICLE 2AU/ 3AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU/ 3AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les seules constructions ou extensions admises à l'article 2AU 2 doivent respecter les dispositions de l'article Ub 10 les concernant.

**ARTICLE 2AU/ 3AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE
LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les seules constructions ou extensions admises à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article Ub 11 les concernant.

ARTICLE 2AU/ 3AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

**ARTICLE 2AU/ 3AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS
ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées aux documents graphiques du P.L.U. au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

En cas de nécessité, leur suppression, soumise à déclaration auprès du Maire, pourra être admise à condition d'être compensée par des plantations d'essences locales similaires, pour un linéaire équivalent ou une surface équivalente.

ARTICLE 2AU/ 3AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

**ARTICLE 2AU/ 3AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU/ 3AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

TITRE 4
-
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES (A)**

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend, outre les secteurs agricoles (A) destinés au développement des activités agricoles,

- des secteurs An dans lesquels toute construction nouvelle y compris celle destinée aux activités agricoles est interdite,
- des secteurs Ah, correspondant à des secteurs ou à des îlots d'habitat existant à la date d'approbation du présent PLU (30 octobre 2013), occupés par des tiers non liés aux activités ou aux exploitations agricoles.

Ces secteurs Ah distinguent :

- des secteurs Ah1, secteurs de capacité d'accueil et de taille limitées pouvant recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation,
- des secteurs Ah2, secteurs de capacité d'accueil et de taille limitées sur lesquels seules sont admises l'extension des habitations ou des activités existantes et la réalisation d'annexes.

En secteurs agricoles concernés par des zones humides.

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. de l'estuaire de la Loire.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions en vigueur du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. de l'estuaire de la Loire.

Pour les secteurs agricoles concernés par une entité ou un zonage archéologique.

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 10* du présent règlement).

Pour les secteurs agricoles concernés par le risque de "retrait – gonflement des argiles".

Les secteurs agricoles (et secteurs Ah) sont concernés par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible (cf. carte et note en *annexe 12* du présent P.L.U.).

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

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 12 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

Règlement du P.L.U.

[Pour les secteurs agricoles concernés par le risque d'inondation \(cf. documents graphiques du P.L.U.\)](#)

Les constructions admises peuvent être soumises à certaines conditions de réalisation précisées à l'article 2 du règlement de la zone.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- **en secteurs A**, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2 :
 - toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole,
 - toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif,
- **dans les secteurs An, Ah** :
 - toute construction et installation, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2, spécifiques aux secteurs An et Ah,
 - l'ouverture de carrières ou de mines,
 - les parcs d'attraction,
 - tout dépôt de matériels ou de matériaux (déblais, ferrailles, véhicules...),
 - l'implantation d'éoliennes, à l'exception des petites éoliennes de moins de 12 m de hauteur admises en secteur Ah,
 - l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,

**ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement de l'activité et des exploitations agricoles :

1°) les constructions et installations directement liées et nécessaires aux besoins des exploitants agricoles, admises dans le cadre des conditions précisées ci-après :

En secteur agricole (A) :

- L'édification de la construction ou le changement de destination d'un bâtiment à des fins de création du logement de fonction de l'exploitant agricole, à condition :
 - qu'elle soit directement liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole (logement de fonction pour assurer une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation), dans la limite d'un seul logement de fonction intégré à l'exploitation par exploitant,
 - que le logement de fonction soit nécessaire à un projet agricole inscrit dans la durée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole,
 - que l'exploitant n'occupe déjà pas un logement de fonction, sauf circonstance exceptionnelle (insalubrité du logement, problème d'aménagement rédhibitoire),

Règlement du P.L.U.

- . que cette construction soit implantée :
 - à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité, soit à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation existants, soit en continuité d'un groupement bâti proche de type village ou hameau du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place,
 - . à l'intérieur d'une bande constructible de 30 m de profondeur par rapport à la limite d'emprise de la voie publique desservant la construction, une distance légèrement supérieure pouvant être admise dans le cadre du changement de destination d'un bâtiment pour création du logement de fonction,
 - . en dehors des secteurs soumis aux risques d'inondation tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques du P.L.U. ;

Dans tous les cas, l'édification de nouvelles constructions devra être privilégiée sur des terrains de moindre qualité agronomique et permettant la meilleure insertion du futur logement dans le paysage.

- . que cette construction justifie d'un raccordement à un dispositif d'assainissement aux normes, des conditions de desserte par les réseaux et de capacités de stationnement respectant les conditions définies à l'article A 12.
- . au sein de la bande soumise aux nuisances sonores liées à la RN 165 (cf. annexe relative au bruit), que cette construction bénéficie d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- la réfection et l'extension des habitations (logements de fonction) des exploitants agricoles (y compris d'un bâtiment existant faisant l'objet d'un changement de destination) sous réserve que :
 - . l'extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau,
 - . l'extension n'excède pas 50 % de l'emprise au sol de l'habitation (surface existante au 30 octobre 2013) dans la limite de 250 m² d'emprise au sol maximale ;
- En l'absence de logement de fonction, la réalisation des locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité (pièce de repos, sanitaires), et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal de l'exploitation ;
- la construction et l'extension d'annexes (sanitaires, garages, piscines ...) liées au logement de fonction ou nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve :
 - . d'être implantées en continuité ou à proximité (de l'ordre de **20 m** maximum) des bâtiments existants,
 - . que l'emprise au sol totale des annexes réalisées à compter du 30 octobre 2013 n'excède pas **50 m²** (hors emprise au sol dédiée au bassin de piscine),
 - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti ou naturel existant ;
- le changement de destination de bâtiment existant nécessaire à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, à condition que :
 - . ces activités de diversification (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping, ...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation,
 - . ce changement de destination s'inscrive dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère,
 - . ce changement de destination soit réalisé sur une exploitation permanente et principale ;
- les aires naturelles de camping et le camping à la ferme, sous réserve que :
 - . ces équipements et installations s'inscrivent dans le cadre d'une diversification des activités d'une exploitation agricole permanente et principale,
 - . ces équipements et installations soient implantés dans un rayon de 150 mètres autour des bâtiments d'exploitation agricole,
 - . ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole de l'exploitation,
 - . que ces aménagements soient respectueux de l'environnement et fassent l'objet d'une insertion paysagère adaptée à son contexte ;

Règlement du P.L.U.

- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole, sauf en zone humide où ils pourront être interdits ou bien admis dans les conditions fixées par le S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et pouvant être précisées par le S.A.G.E Estuaire de la Loire.

2°) les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, admises sous conditions particulières :

En tous secteurs A, Ah et An,

- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement ;
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf en zone humide où ils pourront être interdits ou bien admis dans les conditions fixées par le S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et pouvant être précisées par le S.A.G.E estuaire de la Loire ;
- les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux d'entretien et de restauration de zones humides ;

En secteur A,

- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;

3°) les cas spécifiques :
les autres constructions et installations admises sous conditions particulières :

■ Sur l'ensemble de la zone A (secteurs A, An, Ah1, Ah2),

- la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

■ En secteur Ah1,

- la construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat et leurs annexes, à condition de respecter les dispositions précisées aux articles 3 à 16 suivants ;
- en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, à des fins de création de logement(s) nouveau(x) ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, sous réserve :
 - . que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial,

Règlement du P.L.U.

- . que le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation agricole et respecte un périmètre de 100 m défini à partir des bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole,
 - . que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement,
 - . que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et qu'il puisse bénéficier d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.
- En secteurs soumis aux risques d'inondation tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques du P.L.U., les possibilités de création et d'extension de logements et d'activités compatibles avec l'habitat sont conditionnées à l'interdiction de réaliser un sous-sol.
- En secteurs Ah1 et Ah2.
- l'extension mesurée (ou le cumul d'extensions mesurées) de la construction existante à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat (y compris celle d'un ancien bâtiment agricole faisant l'objet d'un changement de destination identifié au document graphique du P.L.U.), dont l'utilisation n'est pas strictement liée et nécessaire aux activités agricoles, sous réserve :
 - . que l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas 30 % de l'emprise au sol de la construction principale (sauf cas ci-dessous), cet accroissement est estimé par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant au 30 octobre 2013,
 - . pour les habitations dont l'emprise au sol est inférieure à 135 m² au 30 octobre 2013, l'extension ou le cumul des extensions autorisées n'excède pas une emprise au sol de 40 m²,
 - . que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau,
 - . lorsque l'extension concerne une construction d'habitation située dans le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole, cette extension mesurée doit être réalisée dans la mesure du possible dans le sens opposé de l'exploitation agricole et ne peut s'accompagner de la création de logement nouveau ;
 - la construction et l'extension des annexes aux constructions principales existantes au 30 octobre 2013, à condition que l'emprise au sol (ou le cumul de l'emprise au sol) des annexes réalisées à compter de cette date n'excède pas 50 m² (hors emprise au sol dédiée au bassin de piscine) *,
 - * **Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cas d'aménagement d'annexes qui serait réalisé par la reprise de bâtiments existants dont l'emprise au sol supérieure à 50 m² définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.**
 - les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;
 - la réalisation d'abris simples pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- En secteur Ah2.

Règlement du P.L.U.

- en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles à des fins de création de logement(s) ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, sous réserve :
 - . que le bâtiment 'pouvant faire l'objet de changement de destination' soit identifié en tant que tel aux documents graphiques du P.L.U. conformément à la légende (cf. plans de zonage),
 - . que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial,
 - . que le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation agricole et respecte un périmètre de 100 m défini à partir des bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole,
 - . que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement,
 - . que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et qu'il puisse bénéficier d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur,
 - . que l'autorisation de changement de destination identifiée sur les documents graphiques au lieu-dit "la Vallée", soit subordonnée à la démolition du hangar riverain situé au Sud du bâtiment, au titre des articles L. 123-1-5-10° et R. 123-11 f) du code de l'urbanisme.

Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

■ En secteur agricole A,

- à titre exceptionnel, la mise en place d'ouvrages d'assainissement non collectif des eaux usées liées et nécessaires à l'habitation située en secteur Ah2, à condition :
 - . qu'elle soit réalisée dans le cadre de la mise aux normes de dispositifs d'assainissement non collectif de ces habitations,
 - . que cette réalisation exceptionnelle au sein de la zone agricole soit justifiée par une impossibilité technique devant être démontrée et que toute solution à une implantation au sein du secteur Ah2 ait été étudiée,
 - . que la mise en place d'ouvrages d'assainissement non collectif soit réalisée sur des terrains situés en continuité directe avec le secteur Ah2 accueillant l'habitation.

En secteurs agricoles concernés par des zones humides.

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. de l'estuaire de la Loire.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions en vigueur du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. de l'estuaire de la Loire.

Dans ces secteurs, pourront être admis les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux d'entretien et de restauration de zones humides.

■ Pour les secteurs agricoles qui pourraient être concernés par une entité archéologique.

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 10* du présent règlement).

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation,

Règlement du P.L.U.

doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

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

Toute création d'accès direct sur la RD 4 et sur la RD 33 est interdite.

Cheminements "doux"

Les cheminements "doux" identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau**

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

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

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II. Assainissement**a) Eaux usées**

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit assurer un traitement de ses eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public à l'avenir.

Pour les constructions nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Règlement du P.L.U.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou fossé collecteur.

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

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

III. Electricité - téléphone

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour les constructions d'habitation et les changements de destination admis à l'article A 2, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif dans le respect des règles d'assainissement en vigueur et du zonage d'assainissement de la commune.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indications portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà de :

- . 100 m de l'axe de la RN 165,

Cette interdiction ne s'applique pas :

- . aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - . aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - . aux réseaux d'intérêt public.
 - . à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve des dispositions prévues à l'article A 2.
- . 35 m de l'axe de la RD 33,
 - . 25 m de l'axe des RD 4,
 - . 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique,

Des dispositions différentes sont admises :

- pour la reconstruction à l'identique de bâtiment,
- pour respecter l'alignement par rapport à des constructions voisines, lorsque la construction projetée doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés en tout ou partie, dans la marge de recul définie ci-dessus
- pour les réfections, transformations, extensions de bâtiments existants situés dans ces marges de recul, à condition que ces travaux ou aménagements n'aient pas pour effet de réduire davantage la marge de recul existante entre le bâtiment et la limite d'emprise des voies et emprises publiques et à condition que le projet ne crée pas de risque pour la sécurité publique (visibilité sur voie) ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 5*) ;

Règlement du P.L.U.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât.

Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, notamment aux ouvrages de transport d'électricité HBT. Toutefois, les constructions et installations techniques ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimal de 7 m par rapport à la limite d'emprise des voies départementales.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, lorsqu'elle ne jouxte pas les limites séparatives, doit être implantée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des dérogations à ces règles peuvent être admises :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
- . pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, notamment aux ouvrages de transport d'électricité HBT.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- En zone agricole, secteur Ah exclus :
l'emprise au sol de l'extension du logement de fonction d'un exploitant agricole est limitée dans le respect des dispositions précisées à l'article A 2.
- En secteur Ah1,
L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) est limitée à 50 % de la surface du terrain d'assiette du projet dans le cas de terrain d'une superficie de plus de 400 m².

Règlement du P.L.U.

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) est limitée à 60 % dans le cas de terrain d'une superficie inférieure ou égale à 400 m².

Les possibilités de création ou d'extension d'annexes aux constructions principales existantes au 30 octobre 2013 ne doivent pas excéder une emprise au sol maximale de 50 m² (hors emprise au sol dédiée au bassin de piscine).

■ En secteur Ah2,

L'emprise au sol de l'extension des constructions principales, y compris de celles créées par changement de destination, est limitée dans le respect des dispositions précisées à l'article A 2.

L'emprise au sol des créations ou extensions d'annexes (accolées ou séparées) de ladite construction principale ne peut excéder 50 m² (hors emprise au sol dédiée au bassin de piscine).

Ces possibilités maximales de construction sont estimées par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants au 30 octobre 2013.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur des bâtiments d'exploitation agricole

La hauteur des bâtiments ou des installations de l'exploitation agricole (hors logement de fonction) n'est pas réglementée.

Hauteur des constructions principales

La hauteur des constructions à usage d'habitation (y compris le logement de fonction de l'exploitation agricole) est limitée à 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (toitures-terrasses) et à 7 m pour la construction principale à usage d'activités admise en secteur Ah1.

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, tel qu'il est admis à l'article A 2, devront conserver leur hauteur existante au 30 octobre 2013. Toute surélévation est interdite.

Hauteur des annexes à la construction principale

La hauteur maximale des annexes séparées de la construction principale ne peut pas excéder 3,5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Cas particuliers :

Il peut être dérogé aux règles ci-dessus, pour une construction (extension, annexes) venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction existante,
- . la façade la construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine existante.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux éoliennes, aux bâtiments et équipements d'intérêt collectif, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction reconnus comme indispensables.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**■ Règles générales**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural, en particulier sur ceux identifiés au document graphique du P.L.U. pouvant faire l'objet de changement de destination, ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales **originelles** et doivent en priorité respecter le rythme des percements, les volumes, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Au sein des secteurs inventoriés au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation agricole et aux constructions d'intérêt collectif.

■ Règles spécifiquesAspect extérieur des constructions

En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial, en cas de rénovation ou d'extension de construction d'intérêt patrimonial ou architectural tel qu'il est identifié aux documents graphiques du P.L.U., les façades en pierres devront être conservées et autant que possible mises en valeur.

Dans ces conditions, les percements devront rester limités en nombre pour éviter de dénaturer les façades des constructions.

Pour les façades des constructions à usage d'habitation et des extensions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec les composantes bâties et végétales de l'environnement du projet de construction.

Sont préconisés :

- les pierres naturelles,
- les enduits lisses,
- le bois

Règlement du P.L.U.

ou tout autre matériau d'aspect et de tenue identiques, tout matériau renouvelable ou limitant l'émission de gaz à effet de serre, dans le respect de l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme.

Le bardage est interdit sur les murs en pierre.

Le bardage en ardoise est interdit.

L'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, est interdit.

Règles relatives aux toitures

a) Les toitures des constructions principales à usage d'habitation auront deux versants principaux, sauf cas visés à l'alinéa b).

Les combles sont aménageables sur un seul niveau.

Pour les couvertures de toute construction principale, la toiture sera réalisée en ardoise naturelle ou en chaume ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise, sauf dans les cas visés à l'alinéa b).

En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial, les matériaux devront rester identiques par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux matériaux traditionnellement utilisés localement pour une construction principale, sauf dans les cas visés à l'alinéa b).

La penne des toitures sera comprise entre 35 ° et 50 °, sauf cas visés à l'alinéa b).

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis.

b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,
- . pour des vérandas, des piscines et des parties de toiture traitées en arrondi ou en toiture-terrasse.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

* Sur les bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural identifiés au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, les toitures terrasses sont admises :

- . sur les constructions recevant des activités,
- . sur toute autre construction sous réserve que leur surface par projection au sol n'excède pas 50 % de la surface de la toiture et qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

Annexes

Les toitures pourront toutefois être en matériaux différents mais de couleur identique à l'ardoise.

■ **Règles applicables aux bâtiments d'exploitation agricole :**

Les couvertures en tôle ondulée brillante sont interdites.

Les bardages brillants sont interdits.

Le choix des matériaux des bâtiments d'exploitation agricole devra faciliter leur insertion dans le paysage. Des couleurs neutres et "naturelles", reprenant celles des composantes bâties et végétales de l'environnement de la construction, devront être privilégiées.

Règlement du P.L.U.

■ Traitement des abords

Si le projet s'insère dans un environnement boisé ou de type bocager, la construction devra ou bien conserver sur ses abords un cadre de haies d'essences bocagères ou bien s'accompagner de plantations similaires permettant d'en atténuer l'impact visuel ressenti depuis les principales voies publiques riveraines.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, sauf s'il peut être justifié pour des parties de constructions en sous-sol.

Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, les réservoirs ou ouvrages de rétention ou citernes d'eau pluviale, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout (non enterrées), ainsi que les installations similaires devront :

- soit être peintes de façon être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

■ Clôtures

L'édification de clôtures est facultative.

Les clôtures

a) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

Les clôtures en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdites, sauf celles d'aspect et de couleur bois ou celles reproduisant l'aspect de matériaux naturels (aspect pierres, bois...).

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

b) Hauteur maximale :

Sauf dispositions différentes précisées ci-après, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de :

Hauteur maximale sur voirie y compris sur cheminement "doux" et sur les limites séparatives situées dans une marge de recul de 5 m par rapport à la voie publique : **1,5 m**

Hauteur maximale en limite séparative (et sur emprises publiques autres que sur rue) : **2 m**

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

c) Types de clôtures :

Sur rue (et retours de stationnement non clos), les clôtures seront constituées par :

- un mur en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
- un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
 - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille,
 - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage ou de lisses de bois,
- . le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales et de préférence variées (cf. annexe 1).

OU

Règlement du P.L.U.

- une haie vive d'essences locales et de préférence variées (cf. annexe 1), doublée ou non d'un grillage,
- du grillage rigide (doublé ou non d'une haie vive d'essences locales).
- de panneaux ou lisses en bois ou d'aspect bois ou en PVC.

Les portails, y compris les piles auront une hauteur maximum de 1,5 m.

Sont préconisés les portails de forme rectangulaire et de préférence en bois, en évitant les panneaux pleins, ainsi que les formes courbes, dites "en chapeau de gendarme", ou d'autres.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées par :

- un mur enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre ou en pierres,

OU

- un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
 - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage ou de lisses de bois, de brandes ou de panneaux tressés,
 - . le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales et de préférence variées (cf. annexe 1),

OU

- un mur en béton moulé d'une hauteur maximale de 0,4 m surmonté ou non d'un grillage,
- une haie vive d'essences locales et de préférence variées (cf. annexe 1), doublée ou non d'un grillage,
- du grillage rigide doublé ou non d'une haie vive d'essences locales (cf. annexe 1),
- de panneaux ou lisses en bois ou d'aspect bois ou en PVC,
- de la brande.

En limite avec les zones naturelles ou agricoles environnantes, les clôtures si elles sont réalisées, comprendront de préférence une haie végétale composées d'essences locales (cf. annexe 1).

Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont interdites (cf. annexe 1).

■ Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il ne doit pas porter atteinte à la sécurité publique.

Pour tout logement créé (logement de fonction de l'exploitant agricole et logement créé par changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural), il est exigé au minimum **trois places** de stationnement par logement (le garage pouvant être compris) devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE A 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

■ L'unité foncière recevant la construction principale doit conserver au minimum 50 % d'espaces non imperméabilisés.

■ Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits les défrichements.

Rappel : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

■ Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver*) doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire.

Leur suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent ou d'une surface équivalente d'essences locales, devant être réalisée de préférence au sein des secteurs classés en zone naturelle (N) ou de secteurs agricoles constitutifs des continuités écologiques.

Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir **annexe 1** sur les essences locales).

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 5
-
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES (N)**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

(secteurs N, Nf, Nh, Nh^l, N^l, N^{lt}, Nep)

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N comprend plusieurs secteurs définis selon leur vocation d'occupation des sols, leurs caractéristiques naturelles, patrimoniales ou paysagères :

- les secteurs N protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue écologique, esthétique ou historique : ils englobent les marais (notamment de la Brière), les principales zones humides et boisées, les cours d'eau et leurs abords ;
- un secteur Nf, zone naturelle et forestière où les activités de sylviculture et d'exploitation forestière sont prédominantes,
- des secteurs Nh₂, correspondant à des îlots d'habitat situés en zone naturelle, tels qu'ils existent à la date d'approbation du présent P.L.U. (30 octobre 2013), occupés par des tiers non liés aux activités ou aux exploitations agricoles. Dans ces secteurs de capacité d'accueil et de taille limitées, seules sont admises l'extension des constructions principales existantes et la réalisation d'annexes.
- le secteurs N^l, espace à vocation de loisirs ou de tourisme de plein air devant conserver son caractère naturel et préserver son environnement,
- les secteurs Nh^l, à savoir des sites de valeur patrimoniale, à vocation d'habitat et d'activités touristiques ou de loisirs compatibles avec l'habitat situés en zone naturelle, distinguant :
 - . un secteur Nh^l1, correspondant au château du Defay,
 - . un secteur Nh^l2, ancienne ferme proche du château du Defay,
- les secteurs N^{lt}, destinés à l'accueil d'activités touristiques ou récréatives, de détente et de loisirs, sans remettre en cause le caractère à dominante naturelle du secteur ;
- le secteur Nep, correspondant au site réservé à l'unité de traitement collectif des eaux usées.

[Pour les secteurs naturels concernés par le risque d'inondation \(cf. documents graphiques du P.L.U.\)](#)

Les constructions susceptibles d'être admises peuvent être soumises à certaines conditions de réalisation précisées à l'article 2 du règlement de la zone.

[En secteurs naturels concernés par des zones humides,](#)

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. de l'estuaire de la Loire.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions en vigueur du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. de l'estuaire de la Loire.

Règlement du P.L.U.

Pour les parties de secteurs naturels concernées par une entité archéologique.

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. Titre 1 – Dispositions générales – Article 10 du présent règlement).

Pour les secteurs naturels concernés par le risque de "retrait – gonflement des argiles".

Les secteurs naturels (et secteurs Nh) sont concernés par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible (cf. carte et note en annexe 12 du présent P.L.U.).

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

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 12 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N 2, sont interdites :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain sauf cas visés à l'article N 2,
- le changement de destination de bâtiments agricoles à l'exception des cas prévus à l'article N 2,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- l'implantation de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- l'implantation de constructions même temporaires de loisirs, des tentes et installations assimilées à des tentes, à l'exception des cas visés à l'article N 2 concernant le secteur Nft,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping, à l'exception des cas visés à l'article N 2 concernant le secteur Nft,
- la mise en place d'éoliennes et de leurs installations connexes, sauf cas visés à l'article N 2,
- l'implantation d'antennes-relais.

- En secteur Nep, toutes constructions et installations, à l'exception des cas précisés à l'article N 2 concernant le secteur Nep.

Pour les secteurs naturels concernés par le risque d'inondation (cf. documents graphiques du P.L.U.)

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations.

**ARTICLE N° 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être admis sous conditions :

■ En tous secteurs :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires,...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;
- les constructions légères nécessaires à l'observation du milieu naturel, sous réserve qu'elles soient de faible emprise et aisément démontables.
- les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques et des ouvrages nécessaires à la gestion hydraulique,
- les cheminements piétonniers et/ou cyclables, à condition qu'ils restent en structure légère à faible imperméabilisation, afin de limiter leur impact sur l'environnement,

■ En secteurs Nh2 et Nh^l (secteurs Nh^{l1} et Nh^{l2}), sont admis sous conditions :

- la restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement d'exploitations agricoles,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux constructions admises en secteur Nh2 et Nh^l ou à des travaux ou des opérations d'intérêt général, en particulier à ceux nécessaires à l'entretien ou à la restauration de zones humides,
- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;
- la réalisation d'abris simples pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient réalisés en construction légère, aisément démontables et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

■ En secteurs Nh^l (secteurs Nh^{l1} et Nh^{l2}), sont admis sous conditions :

- en secteur Nh^{l1}, les constructions liées à la vocation touristique et de loisirs du secteur (salle de réception, espace de restauration,...), ainsi que des annexes (tels que garage, piscine, tennis, terrains de jeux et les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des diverses installations autorisées ci-dessus), aires de stationnement, liés à la vocation du site, à condition de s'assurer de

Règlement du P.L.U.

leur parfaite intégration dans l'environnement et de respecter les emprises au sol maximales définies à l'article 9,

- en secteur **Nh**/2, en raison de son intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole à des fins de création de logement(s) ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat et en lien avec la vocation du secteur, sous réserve :
 - . que le bâtiment pouvant faire l'objet de changement de destination soit identifié en tant que tel au document graphique du P.L.U. conformément à la légende (cf. plans de zonage),
 - . que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial,
 - . que le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation agricole et respecte le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole,
 - . que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement,
 - . que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et à condition qu'il puisse être raccordé à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur ;
- en secteur **Nh**/2, l'extension ou le cumul d'extensions mesurée(s) de la construction principale existante à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat et la réalisation d'annexes sous réserve que :
 - . l'extension de la construction ou les annexes se fassent en harmonie avec les constructions principales existantes,
 - . l'extension ou le cumul d'extensions et la création d'annexes n'excède pas 20 % de l'emprise au sol des constructions existantes (surfaces existantes au 30 octobre 2013 prises en référence),

■ En secteur Nh2,

- l'extension mesurée (ou le cumul d'extensions mesurées) de la construction existante à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat, dont l'utilisation n'est pas strictement liée et nécessaire aux activités agricoles, sous réserve :
 - . que l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas 30 % de l'emprise au sol de la construction principale (sauf cas ci-dessous), cet accroissement est estimé par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant au 30 octobre 2013
 - . pour les habitations dont l'emprise au sol est inférieure à 135 m² au 30 octobre 2013, l'extension ou le cumul des extensions autorisées ne doit pas excéder une emprise au sol de 40 m²,
 - . que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau,
 - . lorsque l'extension concerne une construction d'habitation située dans le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole, cette extension mesurée doit être réalisée dans la mesure du possible dans le sens opposé de l'exploitation agricole et ne peut s'accompagner de la création de logement nouveau,
 - la construction et l'extension des annexes aux constructions principales, à condition :
 - . que l'emprise au sol (ou le cumul de l'emprise au sol) des annexes réalisées à compter du 30 octobre 2013 n'excède pas 50 m² (hors emprise au sol dédiée au bassin de piscine) *,
- * **Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cas d'aménagement d'annexes qui serait réalisé par la reprise de bâtiments existants dont l'emprise au sol supérieure à 50 m² définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.**

Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

Règlement du P.L.U.

- **En secteurs soumis aux risques d'inondation** tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques du P.L.U., les possibilités de construction telles qu'elles sont précisées aux alinéas précédents, sont aussi conditionnées à l'interdiction de réaliser un sous-sol.
- **En secteurs Nf**,
 - les équipements et les installations d'intérêt général, en particulier la création de dessertes destinées à améliorer l'exploitation forestière sous réserve que leur éventuel accès sur une voie publique ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers ou des personnes.
- **En secteur Nep**, sont admis les constructions, les ouvrages, les installations et les travaux d'affouillements ou d'exhaussements de sols à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées, ainsi que l'implantation d'antennes-relais.
- **En secteur Nlt** sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et de respecter l'environnement :
 - l'implantation d'équipements légers de loisirs et d'installations de loisirs, à condition de rester des structures légères, aisément démontables (aires de jeux, pistes de kart...),
 - la réalisation d'aires de stationnement liées et nécessaires aux activités de loisirs admises sur le secteur, à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation et la dénaturation du site et en dehors des zones humides identifiées sur le document graphique du P.L.U. (cf. plans de zonage),
- **En secteurs Nl et Nlt**, sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et de respecter l'environnement, sous réserve de respecter les dispositions précisées à l'article N 9 :
 - les sanitaires et locaux techniques nécessaires aux activités admises sur le secteur.

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

[En secteurs agricoles concernés par des zones humides.](#)

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. de l'estuaire de la Loire.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions en vigueur du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. de l'estuaire de la Loire.

Dans ces secteurs, pourront être admis les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux d'entretien et de restauration de zones humides.

[Pour les secteurs naturels qui pourraient être concernés par une entité archéologique.](#)

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. Titre 1 – Dispositions générales – Article 10 du présent règlement).

ARTICLE N° 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Toute création d'accès direct sur la RD 4 et sur la RD 33 est interdite.

Cheminements "doux"

Les cheminements "doux" identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

ARTICLE N° 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau**

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

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

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

II. Assainissement**a) Eaux usées**

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, en l'absence ou dans l'attente de la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif, sont admises les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et dans le respect du zonage d'assainissement communal.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou fossé collecteur.

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

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

III. Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone de basse tension réalisés sur parcelle privative devront être réalisés de préférence en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE N° 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour les constructions d'habitation et les changements de destination admis à l'article N 2, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif dans le respect des règles d'assainissement en vigueur et du zonage d'assainissement de la commune.

**ARTICLE N° 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut d'indications portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà de :

. 100 m de l'axe de la RN 165,

Cette interdiction ne s'applique pas :

- . aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- . aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- . aux réseaux d'intérêt public.
- . à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve des dispositions prévues à l'article A 2.

. 35 m de l'axe de la RD 33,

. 25 m de l'axe des RD 4,

. 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique,

Des dispositions différentes sont admises :

- pour la reconstruction à l'identique de bâtiment,
- pour respecter l'alignement par rapport à des constructions voisines, lorsque la construction projetée doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés en tout ou partie, dans la marge de recul définie ci-dessus
- pour les réfections, transformations, extensions de bâtiments existants situés dans ces marges de recul, à condition que ces travaux ou aménagements n'aient pas pour effet de réduire davantage la marge de recul existante entre le bâtiment et la limite d'emprise des voies et emprises publiques et à condition que le projet ne crée pas de risque pour la sécurité publique (visibilité sur voie) ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 5*) ;
- pour les pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât.

Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, notamment aux ouvrages de transport d'électricité HBT. Toutefois, les constructions et installations techniques ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimal de 7 m par rapport à la limite d'emprise des voies départementales.

**ARTICLE N° 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction, lorsqu'elle ne jouxte pas les limites séparatives, doit être implantée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des dérogations à ces règles peuvent être admises :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
- . pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, notamment aux ouvrages de transport d'électricité HBT.

**ARTICLE N° 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

ARTICLE N° 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**■ En secteur Nh2,**

L'emprise au sol de l'extension des constructions principales, y compris de celles créées par changement de destination, est limitée dans le respect des dispositions précisées à l'article N 2.

L'emprise au sol des créations ou extensions d'annexes de ladite construction principale ne peut excéder 50 m² (hors emprise au sol dédiée au bassin de piscine - cf. article N 2).

Ces possibilités maximales de construction sont estimées par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants au 30 octobre 2013.

■ En secteur Nh1,

Le cumul d'emprise au sol des constructions (y compris des annexes) admises sur le secteur est limité à **1000 m²**.

■ En secteur Nh2,

Le cumul d'emprise au sol de l'extension ou des extensions de la construction principale existante et de la réalisation d'annexes ne doit pas excéder 20 % de l'emprise au sol des constructions existantes à compter du 30 octobre 2013 (cf. surfaces existantes à cette date prises en référence).

■ En secteurs Nl et Nlt,

Le cumul d'emprise au sol des constructions admises sur le secteur ne peut excéder 5 % de la surface du secteur concerné.

ARTICLE N° 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONSHauteur des constructions principales

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (toitures-terrasses).

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.

Des dispositions différentes sont possibles dans le cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur différente.

Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, tel qu'il est admis à l'article A 2, devront conserver leur hauteur existante au 30 octobre 2013. Toute surélévation est interdite.

Hauteur des annexes à la construction principale

La hauteur maximale des annexes séparées de la construction principale ne peut pas excéder 3,5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Cas particuliers :

Il peut être dérogé aux règles ci-dessus, pour une construction (extension, annexes) venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction existante,
- . la façade la construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine existante.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux éoliennes, aux antennes-relais, aux bâtiments et équipements d'intérêt collectif, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction reconnus comme indispensables.

**ARTICLE N° 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT
DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****■ Règles générales :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Règlement du P.L.U.

■ Règles spécifiques

Aspect extérieur des constructions

En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial, en cas de rénovation ou d'extension de construction d'intérêt patrimonial ou architectural tel qu'il est identifié aux documents graphiques du P.L.U., les façades en pierres devront être conservées et autant que possible mises en valeur.

Les changements de destination qui pourraient être admis devront respecter les principales caractéristiques architecturales originelles de la construction, maintenir un équilibre et une harmonie des percements éventuellement à modifier ou à créer lors d'une extension.

Dans ces conditions, les percements devront rester limités en nombre pour éviter de dénaturer les façades des constructions.

Les maçonneries seront soit enduites à l'exclusion des pierres d'encadrement, des chaînages en pierre de taille soit jointoyées au même mortier sans accuser les joints en creux.

Pour les façades des constructions à usage d'habitation et de leurs extensions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec les composantes bâties et végétales de l'environnement du projet de construction.

Sont préconisés :

- les pierres naturelles,
- les enduits lisses,
- le bois

ou tout autre matériau d'aspect et de tenue identiques, tout matériau renouvelable ou limitant l'émission de gaz à effet de serre, dans le respect de l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme.

Le bardage est interdit sur les murs en pierre.

Le bardage en ardoise est interdit.

L'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, est interdit.

Règles relatives aux toitures

a) Les toitures des constructions principales à usage d'habitation auront deux versants principaux, sauf cas visés à l'alinéa b).

Les combles sont aménageables sur un seul niveau.

Pour les couvertures de toute construction principale, la toiture sera réalisée en ardoise naturelle ou en chaume ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise, sauf dans les cas visés à l'alinéa b).

En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial, les matériaux devront rester identiques par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux matériaux traditionnellement utilisés localement pour une construction principale, sauf dans les cas visés à l'alinéa b).

La pente des toitures sera comprise entre 35 ° et 50 °, sauf cas visés à l'alinéa b).

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis.

b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,

Règlement du P.L.U.

- . pour des vérandas, des piscines et des parties de toiture traitées en arrondi ou en toiture-terrasse.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

* Sur les bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural identifiés au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, les toitures terrasses sont admises :

- . sur les constructions recevant des activités,
- . sur toute autre construction sous réserve que leur surface par projection au sol n'excède pas 50 % de la surface de la toiture et qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

Annexes

Les toitures pourront toutefois être en matériaux différents mais de couleur identique à l'ardoise.

■ Traitement des abords

Si le projet s'insère dans un environnement boisé ou de type bocager, la construction devra ou bien conserver sur ses abords un cadre de haies d'essences bocagères ou bien s'accompagner de plantations similaires permettant d'en atténuer l'impact visuel ressenti depuis les principales voies publiques riveraines.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, sauf s'il peut être justifié pour des parties de constructions en sous-sol.

Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, les réservoirs ou ouvrages de rétention ou citernes d'eau pluviale, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout (non enterrées), ainsi que les installations similaires devront :

- soit être peintes de façon être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

■ Clôtures

L'édification de clôtures est facultative.

Les clôtures

a) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

Les clôtures en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdites, sauf celles d'aspect et de couleur bois ou celles reproduisant l'aspect de matériaux naturels (aspect pierres, bois...).

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

b) Hauteur maximale :

Sauf dispositions différentes précisées ci-après, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de :

Hauteur maximale sur voirie y compris sur cheminement "doux" et sur les limites séparatives situées dans une marge de recul de 5 m par rapport à la voie publique : **1,5 m**

Hauteur maximale en limite séparative (et sur emprises publiques autres que sur rue) : **2 m**

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

Règlement du P.L.U.*c) Types de clôtures :*

Sur rue (et retours de stationnement non clos), les clôtures seront constituées par :

- un mur en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
- un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
 - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille,
 - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage ou de lisses de bois,
 - . le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales et de préférence variées **(cf. annexe 1)**.

OU

- une haie vive d'essences locales et de préférence variées (cf. annexe 1), doublée ou non d'un grillage,
- du grillage rigide (doublé ou non d'une haie vive d'essences locales).
- de panneaux ou lisses en bois ou d'aspect bois ou en PVC.

Les portails, y compris les piles auront une hauteur maximum de 1,5 m.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées par :

- un mur enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre ou en pierres,

OU

- un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
 - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage ou de lisses de bois, de brandes ou de panneaux tressés,
 - . le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales et de préférence variées **(cf. annexe 1)**,

OU

- un mur en béton moulé d'une hauteur maximale de 0,4 m surmonté ou non d'un grillage,
- une haie vive d'essences locales et de préférence variées **(cf. annexe 1)**, doublée ou non d'un grillage,
- du grillage rigide doublé ou non d'une haie vive d'essences locales **(cf. annexe 1)**,
- de panneaux ou lisses en bois ou d'aspect bois ou en PVC,
- de la brande.

Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont interdites **(cf. annexe 1)**.

En limite avec les zones naturelles ou agricoles environnantes, les clôtures si elles sont réalisées, comprendront de préférence une haie végétale composées d'essences locales **(cf. annexe 1)**.

■ Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N° 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour tout logement créé (logement créé par changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural), il est exigé au minimum trois places de stationnement par logement (le garage pouvant être compris) devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

■ En secteur Nh1 et Nh2.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction des besoins estimés résultant des activités développées sur le site.

ARTICLE N° 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

■ En secteur Nh1, l'unité foncière recevant la construction principale doit conserver au minimum 60 % d'espaces non imperméabilisés.

■ En secteur Nh2 et Nh2, l'unité foncière recevant la construction principale doit conserver au minimum 50 % d'espaces non imperméabilisés.

■ Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits les défrichements.

Rappel : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

■ Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver*) doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire.

Leur suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent ou d'une surface équivalente d'essences locales, devant être réalisée de préférence au sein des secteurs classés en zone naturelle (N) ou de secteurs agricoles constitutifs des continuités écologiques.

Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir **annexe 1** sur les essences locales).

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

ARTICLE N° 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

**ARTICLE N° 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE N° 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

ANNEXES

**ANNEXE N° 1 : LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES PRECONISEES ET
DES ESSENCES A PROSCRIRE**

**ANNEXE N° 2 : REGLES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES
RESERVEES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE**

ANNEXE N° 1 : Liste des principales essences locales et rustiques préconisées

selon l'ouvrage du Parc Naturel Régional de Brière :

“choisir les ARBRES et ARBUSTES pour NOS PAYSAGES de Brière”

ANNEXE n° 2 : LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES
Réservées aux personnes à mobilité réduite

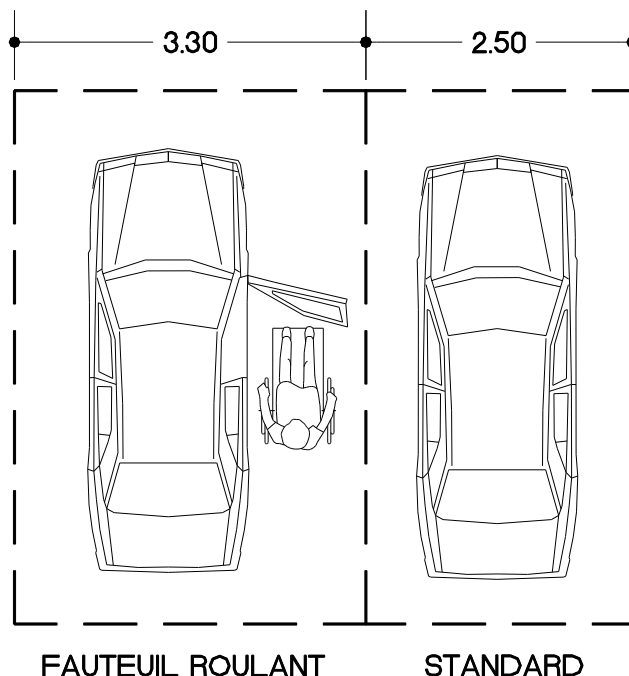
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES
AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES
AU PUBLIC

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

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS
NEUFS

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

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

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

