

Département de Loire-Atlantique



Commune de CHAUMES-EN-RETZ  
Commune déléguée d' Arthon en Retz

## Modification n°1

## Plan Local d'Urbanisme

### 5. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal du 23 septembre 2025

	Arrêté par délibération du Conseil Municipal le	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le
Elaboration du P.L.U. <i>valant révision du P.O.S.</i>	07.09.2016	19.06.2017
Modification simplifiée n° 1		29.05.2021
Modification simplifiée n° 2		09.11.2021
Modification n°1		23.09.2025



Route du Temple - Bel Air  
44 270 SAINT MÈME-LE-TENU  
Tél : 02-40-78-56-65



Produit par le service mutualisé ingénierie territoriale sur les documents d'urbanisme

# Règlement du Plan Local d'Urbanisme

---

## Sommaire

---

<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
<b>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>17</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua	18
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub	27
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc	40
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U/	51
CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue	57
<b>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>64</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU	65
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AUe	78
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU, 2AUe ET 2AU/	85
<b>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>88</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A : SECTEURS A, Ab, An, Ad, Aec	89
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ah	104
<b>TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>116</b>
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N (SECTEURS N, Nf, N/, N/c, Ns)	117

### ANNEXES

- Annexe n°1 : règles relatives aux places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite
- Annexe n°2 : Liste des essences traditionnelles locales de référence devant guider les projets de plantations
- Annexe n° 3 : Les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en zones agricole ou naturelle

## **TITRE 1**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

**Le présent règlement est établi en application des articles R 123-4 à 123-14 du Code de l'urbanisme, dans sa version existante au 31 décembre 2015.**

#### **Article 1 - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme**

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la commune de CHAUMES-EN-RETZ, concernant le secteur d'Arthon en Retz.

#### **Article 2 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords : respect de l'intérêt public**

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 application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions 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.

#### **Article 3 - 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 111-24-2 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.

**Règlement du P.L.U.****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 sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013 avec lesquelles le plan local d'urbanisme de Chaumes-en-Retz (secteur d'Arthon en Retz) doit être compatible,
- 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 n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application, intégrées au Code de l'environnement,
- les dispositions de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, intégrées au Code de l'environnement,
- les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) de l'estuaire de la Loire, approuvé par arrêté préfectoral du 9 septembre 2009 (concernant la partie Nord du territoire arthonnais),
- les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) de la baie de Bourgneuf et du marais breton, approuvé par arrêté inter-préfectoral du 16 mai 2014 (concernant la partie sud du territoire arthonnais),
- 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 des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre 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,
- 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 dispositions de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999, relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, compte tenu du passage sur son territoire de la RD 751,
- 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,

**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,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et des caravanes, en application des dispositions de l'article R. 443-9 et R.443-9-1 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,
- des secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

#### Article 4 - Prise en compte des risques pour les constructions

▪ **Réglementation parasismique liée au risque sismique** (cf. annexe 11 du présent P.L.U.) :

Le secteur d'Arthon en Retz, intégré à la commune de Chaumes-en-Retz, est classé en zone de sismicité de niveau 3, à savoir en 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<sup>er</sup> 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](http://www.planseisme.fr).

▪ **Risque lié au phénomène de retrait – gonflement des argiles** (cf. annexe 11 du présent P.L.U.) :

Certaines parties du territoire sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" pouvant aller de l'aléa faible à un aléa moyen.

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° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - ([www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

▪ **Risque d'inondation** (cf. annexe 11 du présent P.L.U.) :

Certaines parties du territoire sont exposées au risque d'inondation, identifié autour du canal de Haute-Perche par l'atlas des zones inondables des fleuves côtiers, notifié le 28 septembre 2009.

**Au sein des secteurs constructibles concernés par le risque d'inondation** (secteur de Haute-Perche) tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), les possibilités de constructions nouvelles, en particulier de création de logements (y compris par extension de constructions existantes), sont admises sous les conditions suivantes :

- . les habitations doivent avoir leur premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence connue et/ou doivent disposer d'un niveau refuge (étage ou demi-étage),
- . la réalisation d'un sous-sol est interdite,
- . les activités admises dans le secteur, doivent prévoir des mesures adaptées pour éviter tout danger et tout risque de nuisances pour l'environnement naturel et humain en cas d'inondation (à travers le stockage éventuel de produits susceptibles d'être dangereux, à travers les process et moyens techniques développés...).

**Au sein des secteurs naturels ou agricoles** (pouvant intégrer des constructions principales) **concernés par le risque d'inondation** tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage),

- le changement de destination d'un ancien bâtiment, identifié au règlement graphique (cf. plans de zonage) conformément la légende, est admis à condition que le premier plancher habitable soit au-dessus de la cote de référence connue et/ou à condition de disposer d'un niveau refuge (étage ou demi-étage) et à condition d'exclure la réalisation de sous-sol,
- les extensions des constructions existantes lorsqu'elles sont autorisées par le règlement des zones concernées sont admises à condition que ces extensions aient leur premier plancher au-dessus de la cote de référence connue et/ou disposent d'un niveau refuge (étage ou demi-étage).

Ces extensions ne pourront en aucun cas s'accompagner de la création de logements.

Les activités admises dans ces secteurs doivent prévoir des mesures adaptées pour éviter tout danger et tout risque de nuisances pour l'environnement naturel et humain en cas d'inondation ou de submersion (à travers le stockage éventuel de produits susceptibles d'être dangereux, à travers les process et moyens techniques développés...).

## **Article 5 - 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 nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être rendues 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 6 - 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.

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 et pour des raisons strictes de sécurité.

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 restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles et pour des raisons strictes de sécurité.

**Article 7 - Dérogations possibles aux règles définies aux articles 6 et 7 du règlement de chaque zone**

- . Des dérogations aux règles d'implantation à l'alignement de la voie publique définies à l'article 6 du règlement de certaines zones peuvent être admises pour les balcons, oriels, débords de toitures, les isolations par l'extérieur, dès lors qu'elles ne gênent pas les conditions de sécurité et de circulation générale sur la voie publique, en particulier pour les personnes à mobilité réduite dans le respect des dispositions du P.A.V.E. (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics).
- . A l'article 7 du règlement des zones, les débords de toitures, les isolations par l'extérieur peuvent être admis dans la marge de recul pouvant être définie à cet article.

**Article 8 - Définitions****- UNITE FONCIERE**

- \* Unité foncière recevant la construction principale : au sens du présent règlement, l'unité foncière recevant la construction principale désigne la parcelle ou plusieurs parcelles jointives regroupées en une même propriété accueillant la construction principale.



## Règlement du P.L.U.

**- 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 : Sur une unité foncière, l'annexe correspond à un bâtiment séparé de la construction principale. 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, abri de jardin, remise, atelier...).

Abri de jardin : édicule ou annexe séparée de la construction principale, destinée à abriter le matériel ou des matériaux nécessaires à l'entretien et à la culture des jardins, potagers ou autres espaces verts à des fins domestiques.

**- CONSTRUCTIONS D'INTERET 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.

**- EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume de la construction.

L'extension peut être réalisée :

- soit par surélévation de la construction existante,
- soit par extension latérale de la construction correspondant à une augmentation de son emprise au sol.

**- ACCES (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 de la construction ou de l'opération et la voie\* permettant l'accès par les véhicules à cette unité foncière.

**- AGGLOMERATION (articles 3 ou 6 de certaines zones)**

Les entrées et sorties d'agglomération sont précisées par les panneaux d'agglomération dans le bourg et certains villages. Les dispositions du schéma routier départemental (restrictions d'accès et marges de recul par rapport aux voies départementales) ont uniquement pour vocation à s'appliquer le long des routes départementales sur des sections classées hors agglomération.

- **VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES** (article 6 de chaque zone)

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

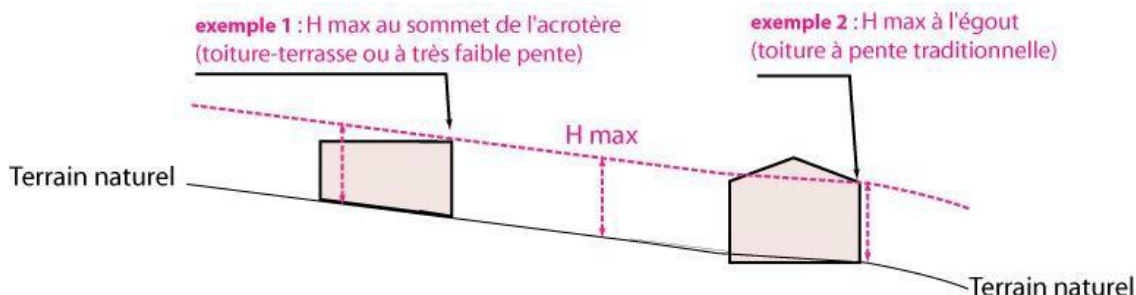
Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Cheminements "doux" : Au sens du présent règlement, les cheminements "doux" correspondent aux cheminements destinés aux piétons et/ou aux cycles (qu'ils soient ou non réalisés en "site propre").

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...

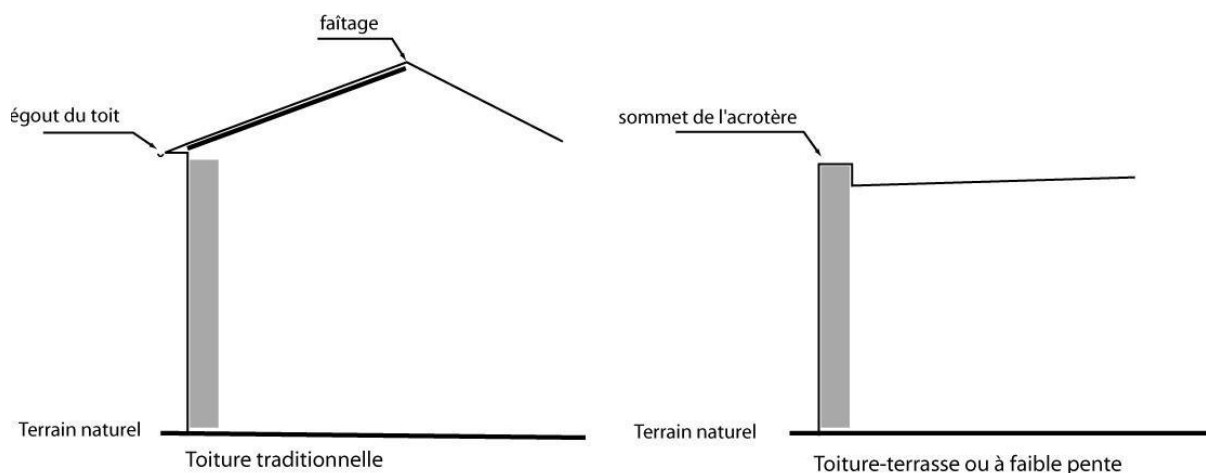
- **HAUTEUR MAXIMALE** (article 10 de chaque zone)

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre les points de l'édifice (pris à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour la hauteur de référence\*) et sa projection verticale sur le terrain naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.



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

\* **Hauteur de référence** : sauf dispositions qui seraient précisées à l'article 10 du règlement de la zone, la hauteur de référence est mesurée à l'égout de toiture pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle, au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou à très faible pente.



Les 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 9 - Densité

### I. 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.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

### II. Reconstruction à l'identique et restauration d'un bâtiment

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

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

## Article 10 - Installations et travaux divers (articles R 421-1 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles L 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 du 2° de l'article 123-1-5-III 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.

Doivent en outre être précédés d'un **permis de démolir** conformément à l'article R 421-28 e) 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 2° de l'article L.123-1-5-III du Code de l'urbanisme.

## Article 11 - Ouvrages spécifiques

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, abris pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes.....

dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones ou dans la mesure où ils respectent des conditions particulières d'implantation spécifiquement précisées par le règlement de la zone pour ces ouvrages.

## Article 12 - Patrimoine archéologique

### I – Le patrimoine inscrit ou classé au titre des monuments historiques

#### Textes de référence :

- . Code du patrimoine, Livre VI
- . Décret n°2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux monuments historiques et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager
- . Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux

Les édifices inscrits ou classés sont régis par le livre VI du Code du patrimoine en regard des modifications apportées par l'ordonnance n°2005-1128 du 8 septembre 2005 relative aux

**Règlement du P.L.U.**

monuments historiques et aux espaces protégés (ancienne loi du 31 décembre 1913 relative aux monuments historiques). Ils génèrent une servitude au titre des abords (périmètre de protection) dont la gestion et la définition du périmètre relèvent de la compétence des services départementaux de l'architecture et du patrimoine. Le périmètre peut être suspendu par la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager. Les autorisations de travaux, les demandes de permis de démolir et de permis de construire, entre autres, sont assujetties à l'avis de l'Architecture des Bâtiments de France en regard des dispositions de la zone de protection (*décret n°2007-487 et décret n°2007-18*).

**II – Le patrimoine archéologique****Textes de référence :**

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

Sur l'ensemble du territoire du schéma de cohérence territoriale, des PLU et des cartes communales, la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Hors zones arrêtées pour saisine, le Préfet de Région – Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) des Pays de la Loire, sera saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de Z.A.C. (zone d'aménagement concerté) et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application du livre VI du Code du patrimoine relatif aux monuments historiques, sites et espaces protégés.

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

En terme financier, il importe de savoir que la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, maintenant codifiée Livre V, titre II du Code du patrimoine, a substitué notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement. L'assiette de calcul de la redevance ainsi que son fait générateur a été récemment modifiée par la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 pour le soutien à la consommation et à l'investissement. Les aménagements relevant du Code de l'urbanisme sont assujettis dorénavant à l'application de l'article L. 524-7 alinéa I du Code du patrimoine.

Les orientations des documents du schéma de cohérence territoriale des PLU et des cartes communales devront donc tenir compte aussi bien de l'existence des entités archéologiques (E.A.) recensées sur le périmètre mais aussi de certaines dispositions du livre V du Code de patrimoine et du décret n° 2004-490 modifié lors de la définition des orientations d'aménagement.

**Règlement du P.L.U.**

Sur l'aspect réglementaire, on doit préciser que les entités archéologiques portées à la connaissance dans le cadre de l'élaboration des PLU, sont appelées à être incluses à court terme dans des 'zones de saisine archéologiques', des servitudes administratives, au sens du second alinéa de l'article L. 522-5 du code du patrimoine. A cette occasion, leur nombre et leur périmètre pourront être redéfinis. Ces zones, définies pour chaque commune par les DRAC (Service Régional de l'Archéologie), sont notifiées par arrêté du préfet de région aux communes concernées ; elles sont définies comme 'zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation' (Code du patrimoine, art. L 522-5).

Dans l'attente de l'arrêt de ces zones, il importe de rappeler que les articles 69 et 70 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 indiquent que, dans le cadre de la carte archéologique nationale, *des éléments généraux de connaissances et de localisation du patrimoine archéologique peuvent être utilisés par les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux* (alinéa 1 de l'article 69). En l'occurrence, il s'agit de permettre aux autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, de pouvoir saisir le préfet de région pour d'éventuelles prescriptions archéologiques en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont eu connaissance.

**III – Le patrimoine non protégé au titre des monuments historiques****Texte de référence :**

*. Loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales*

Le livre IV, chapitre II, 1<sup>er</sup> paragraphe, stipule que « l'inventaire général du patrimoine culturel recense, étudie et fait connaître les éléments du patrimoine qui présentent un intérêt culturel, historique ou scientifique ». Ainsi, le service régional de l'inventaire, maintenant décentralisé au Conseil régional, a compétence pour réaliser ce recensement suivant une grille scientifique, aussi bien pour des constructions rurales que de l'architecture urbaine en passant par le patrimoine industriel, technique, balnéaire, maritime, fluvial.

*. Décret n° 2005-837 du 20 juillet 2005 pris en application de l'article 99 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et relatif à la maîtrise d'œuvre de certains travaux portant sur les monuments historiques classés et à la définition du patrimoine rural non protégé au titre des monuments historiques*

La loi 2004-809 du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales, titre IV, chapitre II, 1<sup>er</sup> paragraphe, stipule que « l'inventaire général du patrimoine culturel recense, étudie et fait connaître les éléments du patrimoine qui présentent un intérêt culturel, historique ou scientifique ». Ainsi, le service régional de l'inventaire, maintenant décentralisé au Conseil régional, a compétence pour réaliser ce recensement suivant une grille scientifique, aussi bien des constructions rurales que de l'architecture urbaine en passant par le patrimoine industriel, technique, balnéaire, maritime, fluvial.

Comme l'indique l'article 8 du décret 2005-837 du 20 juillet 2005, « le patrimoine rural non protégé au titre des monuments historiques est constitué par les édifices publics ou privés, qui représentent un intérêt du point de vue de la mémoire attachée au cadre bâti des territoires ruraux ou de la préservation des savoir-faire ou qui abritent des objets ou décors protégés au titre des monuments historiques, situés dans des communes rurales ou des zones urbaines de faible densité ».

Le patrimoine rural non protégé s'accompagne d'un patrimoine plus spécifique, il s'agit du patrimoine industriel. Celui-ci n'a pas fait l'objet d'une étude spécifique même si le Service régional

**Règlement du P.L.U.**

de l'inventaire a identifié et relevé les spécificités du patrimoine régional, construction rurale, architecture urbaine, ... Cet inventaire constitué d'outils de connaissance, de valorisation et d'aide à la décision n'entraîne aucune contrainte juridique et réglementaire mais relève néanmoins d'enjeux en terme d'aménagement du territoire. Ce patrimoine identifié peut être pris en compte dans le cadre réglementaire des mesures compensatoires des études d'impact pour l'environnement mais surtout aide à l'étude d'AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) ou de secteurs sauvegardés à créer.

**Article 13 - Espaces boisés****■ Les espaces boisés classés**

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 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 quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

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.

**■ Les boisements inventoriés et préservés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme**

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique réglementaire du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° 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-III-2° du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration auprès du Maire.

En cas de nécessité, 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-III-2° du Code de l'urbanisme peuvent être supprimées pour l'un des motifs suivants :

- ☐ l'état sanitaire des arbres,
- ☐ la sécurité,
- ☐ la création et l'entretien d'accès,
- ☐ l'aménagement d'une liaison piétonne,
- ☐ le passage de réseaux,
- ☐ l'extension d'une construction principale,
- ☐ la création ou l'extension d'annexes.

## Règlement du P.L.U.

Dans ce cas, leur suppression devra être compensée par des plantations d'essences locales\* de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimées	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales *

\* Essences locales :        choix à opérer en prenant en compte l'annexe 2 du présent règlement

- 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 1 ha) et quelle 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 14 - 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 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) Loire-Bretagne.

De façon générale, toute action et tout aménagement pouvant entraîner la dégradation de zones humides est interdite.

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est interdit, notamment les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels...

Seuls les programmes de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème peuvent être autorisés.

Des dérogations à la préservation stricte de zones humides peuvent être admises en cas de travaux d'intérêt général ne pouvant justifier d'autres alternatives que d'éviter puis de réduire, l'atteinte totale ou partielle à la préservation de ces milieux.

Dans ces cas, *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 et dans le respect des S.A.G.E. en vigueur sur la commune de Chaumes-en-Retz concernant le territoire d'Arthon en Retz (\* cf. article 3 du présent Titre 1).



**ARTICLE 15 - RAPPELS DE PROCEDURES**

Les cours d'eau repérés sur les documents graphiques doivent être préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, toutes constructions ou installations devront être éloignées d'au moins 10 mètres mesurés à partir du haut des berges des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique. Cette distance est portée à 35 mètres le long du cours d'eau principal de La Blanche (hors affluent où le recul reste de 10 mètres). Si une construction ou une installation est déjà édifiée dans cette bande de recul, son extension ou son aménagement sont autorisés à condition de ne pas réduire davantage le recul existant entre la construction ou installation préexistante et la rive du cours d'eau.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien, le curage et la restauration du réseau hydrographique sont autorisés.

En application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, certaines installations, ouvrages, travaux ou activités sur cours d'eau sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau.

**ARTICLE 16 - RAPPELS DE PROCEDURES**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R.421-2g et R.421-12 du Code de l'urbanisme, dans le cas de communes qui ont institué par délibération la déclaration préalable pour les clôtures.
- 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 au R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme, notamment dans les secteurs de protection architecturale et paysagère définis au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° 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 un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article 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.
- 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 m<sup>2</sup> est soumis à déclaration préalable.

## **TITRE 2**

-

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I- RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

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

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités qui n'apportent pas de nuisances et restent compatibles avec l'habitat.

Elle correspond au centre urbain traditionnel, marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, à l'alignement.

Elle rassemble l'ensemble des fonctions habituelles d'un centre-bourg (habitat généralement dense, église, commerces, mairie et services de proximité, équipements publics collectifs).

La zone Ua comprend :

- des secteurs Ua<sup>OA3</sup>, Ua<sup>OA4</sup> et Ua<sup>OA6</sup> localisés dans le centre-bourg l'un rue de Nantes et l'autre rue de Pornic. Ces secteurs Ua du centre-bourg, respectivement concernés par les orientations d'aménagement et de programmation n° 3 et n° 4 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation), sont délimités sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende et identifiés au présent règlement comme secteurs Ua<sup>OA3</sup>, Ua<sup>OA4</sup> et Ua<sup>OA6</sup>.

Les orientations d'aménagement et de programmation, précisent les principes avec lesquels devront être compatibles toute future opération d'aménagement, de construction ou tout nouvel aménagement des secteurs concernés.

### ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation ou l'extension de constructions à usage industriel, agricole et artisanal à l'exception de celles visées à l'article Ua 2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 2°) de l'article Ua2,
- les plans d'eau,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules 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, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée,
- l'implantation de pylônes de tout type.

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

Peuvent être admis :

- 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 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°) Dans les secteurs Ua<sup>OA3</sup> et Ua<sup>OA4</sup> et Ua<sup>OA6</sup> concernés par des *orientations d'aménagement et de programmation*, les constructions ou opérations d'aménagement y sont admises sous réserve d'être compatibles avec les *orientations d'aménagement*, indiquées en **pièce n° 3 du P.L.U. (cf. OAP3, OAP4, OAP6)**.
- 4°) Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article 123-1-5-III 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.

**ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES****3.1. Accès**

- 3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.  
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. En cas de division parcellaire en vue de construire, une largeur minimale d'accès de 4 mètres est requise.
- 3.1.3. En cas d'opération ou de permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, la largeur minimale de l'accès ne peut être inférieure à 6 m.
- 3.1.4. Toute autorisation peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.5. 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.

### **3.2. Voirie**

- 3.2.1. 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.
- 3.2.2. 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.
- 3.2.3. En cas d'opération ou de permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, la largeur minimale de la voie de desserte à double sens de circulation ne peut être inférieure à 6 m.
- 3.2.4 Les voies en impasse desservant plusieurs habitations doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable selon les dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. - Eaux usées domestiques**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

#### **4.2.2. - Eaux résiduaires industrielles**

Toutes constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### **4.2.3. - Eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront 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.

### **4.3. Electricité – téléphone – télédiffusion**

Dans les opérations à usage d'habitation,

- les réseaux sur parcelle privative doivent être réalisés par câbles enterrés,
- les transformateurs ou coffrets doivent être implantés à l'alignement et intégrés au bâti ou aux clôtures.

## **ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé

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

- 6.1. Tout ou partie des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées existantes, à modifier ou à créer, ou dans l'alignement des constructions riveraines de manière à assurer une harmonie urbaine perçue depuis la voie ou l'emprise publique.
- 6.2. Des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :
  - . lorsque la longueur de façade sur rue de l'unité foncière concernée par le projet est inférieure à 5 m,
  - . pour des commerces ou des activités de services, sous réserve de justification liée à leur fonctionnement,
  - . lorsque le projet de construction concerne les annexes : celles-ci ne doivent pas être implantées au devant de la construction principale à usage d'habitation par rapport à la voie publique la desservant, sauf impossibilité due à des contraintes techniques ou à la configuration du terrain.
- 6.3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.
- 6.4. 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 hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- 6.5. 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.

## **ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Les constructions principales doivent être édifiées en limite séparative ou à défaut, en respectant un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.
- 7.2. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 m de la limite séparative, à condition de respecter la hauteur maximale définie à l'article Ua 10.
- 7.3. Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 1,5 mètre. Le recul sera mesuré depuis le bord de la piscine (margelle et plage incluses).
- 7.4. 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).
- 7.5. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Non réglementé

## ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

**10.1. – La hauteur maximale des constructions principales** est réglementée comme suit :

Hauteur maximale des constructions principales	
à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
<b>9 m</b>	<b>10 m</b>

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.

**10.2. - La hauteur maximale des annexes** est réglementée comme suit :

Hauteur maximale des annexes implantées à 3 m ou plus des limites séparatives		Hauteur maximale des annexes implantées à moins de 3 m des limites séparatives		Annexes en limite séparative : hauteur maximale du mur de l'annexe à l'aplomb de la limite séparative	
à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
<b>4 m</b>	<b>5 m</b>	<b>3,2 m</b>	<b>3,5 m</b>	<b>3,2 m</b>	<b>3,5 m</b>

Il peut être dérogé à cette règle pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

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

**10.3. –** Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

**10.4. –** Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, équipements et constructions d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur maximale n'est pas réglementée.

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

### **11.1. 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 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.

Toutes interventions et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° 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.

### **11.2. Règles spécifiques**

---

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

#### **11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

- a) Les toitures des constructions principales doivent comprendre au moins deux pentes, sauf dans les cas visés à l'alinéa b).

Les pentes et matériaux de toiture de la construction principale, établie le long des voies publiques doivent être similaires à ceux des constructions principales avoisinantes, sauf dans les cas visés à l'alinéa b).

- b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :
- . pour la mise en place de panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques), à condition qu'ils soient intégrés à la toiture, de manière harmonieuse,
  - . pour des parties de toitures traitées en arrondi ou en toitures-terrasses ou à très faible pente, sans qu'elles n'excèdent 30 % de la surface totale de toiture estimée par projection au sol et à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction,
  - . pour des vérandas, des piscines.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment sont interdites.



#### 11.2.2. FAÇADES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

#### 11.2.3. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

Leurs toitures et façades doivent être en harmonie avec celles de la construction principale et/ou peuvent être traitées avec un parement de bois ou aspect bois.

Les matériaux des toitures pourront être différents dans le cas d'annexes d'une emprise inférieure ou égale à 20 m².

Les abris ayant un aspect de tôle sont interdits.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment sont interdites.

#### 11.2.4. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

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

Dans la bande de 10 m par rapport au point haut de la berge des cours d'eau identifiés dans le règlement graphique, les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux. Elles doivent être ajourées et présenter une transparence hydraulique, répondant aux deux critères suivants : ne pas constituer un obstacle au passage des eaux et ne pas créer de frein à l'évacuation des eaux.

##### b) Types de clôtures admis

<b>1. Clôtures sur rue ou place publique</b>		
Les clôtures doivent être établies dans le prolongement des constructions existantes établies le long de la voie publique, cette disposition ne s'imposant pas à la reconstruction ou à l'extension de clôtures existantes.		
<b>Secteur</b>	<b>Types de clôtures admis</b>	<b>Hauteur maximale</b>
ZONE Ua	un mur de pierres ou enduit sur les deux faces	1,5 mètre

<b>2. Clôtures en limite séparative</b>		
<b>Secteur</b>	<b>Types de clôtures admis</b>	<b>Hauteur maximale</b>
ZONE Ua	Tous types de clôtures* sauf : les clôtures composées de plaques de béton brut, de tôles, de canisses en PVC, qui sont interdites	1,8 mètre

\* Tout mur ou muret de clôture en parpaings ou en briques doit être enduit sur les deux faces.

## Règlement du P.L.U.

Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.

**ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**12.2.** 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.

Ces places de stationnement peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

**12.3.** Il est exigé :

- . deux places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction principale, couvertes ou non
- . une place de stationnement par tranche de 4 logements dans le cadre d'une opération permettant la construction d'au moins 5 logements.

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

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

**12.4.** Modalités d'application

En cas d'impossibilité de les réaliser sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

*(en application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).*

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

Pour toute unité foncière, une surface minimale de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain devra être conservée en espaces non imperméabilisés.

**ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

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

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

La zone Ub comprend, outre les secteurs Ub,

- des secteurs Ub concernés par des orientations d'aménagement et de programmation.

Les secteurs Ub du bourg, concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, sont délimités sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (plans de zonage) conformément à leur légende et identifiés au présent règlement comme secteurs Ub<sup>OA</sup> (le numéro qui suit faisant référence à l'orientation d'aménagement qui les concerne, insérée en pièce n° 3 du P.L.U.).

Ces orientations d'aménagement précisent les principes avec lesquels les futures opérations, constructions et les futurs aménagements devront être compatibles.

- un secteur Uba, concerné par la proximité d'une exploitation agricole, dans lequel l'implantation des constructions est conditionnée au respect des règles spécifiques à ce secteur, précisées aux articles Ub 1 et Ub 2 suivants.
- un secteur Ubz, correspondant au secteur du Grand Fief, au sein duquel se différencient deux sous-secteurs Ubz1 et Ubz2, concernés par des règles spécifiques relatives aux implantations de constructions et aux clôtures précisées aux articles Ub 7 et Ub 11 suivants.
- des espaces à constructibilité limitée (cf. article UB 2), tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. conformément à leur légende.

La zone Ub est concernée par des zones de sensibilité archéologique, répertoriées au plan de zonage conformément à la légende, où les occupations des sols admises dans la zone ne doivent pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

## ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation ou l'extension de constructions à usage industriel, agricole et artisanal à l'exception de celles visées à l'article Ub 2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 2°) de l'article Ub 2,
- les plans d'eau,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules 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, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée,
- l'implantation de pylônes de tout type.
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

Dans les espaces à constructibilité limitée  
*définis sur les documents graphiques conformément à leur légende,*

- les constructions à l'exception des abris de jardins et des annexes aux constructions principales,
- le changement de destination de bâtiments.

En secteur Uba,

- la construction principale de logements ou d'un bâtiment à usage d'activités,
- le changement de destination ou d'affectation d'un bâtiment à des fins de création de logement.

En secteur 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 11* du présent règlement).

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

Peuvent être admis :

- 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 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°) Les annexes aux constructions principales à usage d'habitation, à condition de ne pas être réalisées au devant de l'habitation, cette disposition ne concernant ni les vérandas (correspondant à une extension de l'habitation), ni les piscines ;
- 4°) Les constructions à usage d'habitation concernées par les zones bruyantes liées à la RD 751, à condition de bénéficier d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978.
- 5°) Dans les espaces à constructibilité limitée définis sur les documents graphiques conformément à leur légende (cf. plans de zonage), seuls les abris de jardin et les annexes aux constructions principales peuvent y être admis, à condition de respecter les règles définies aux articles suivants.
- 6°) Dans les secteurs Ub<sup>OA</sup> concernés par des *orientations d'aménagement*, les constructions y sont admises sous réserve de respecter les *orientations d'aménagement* spécifiques à chacun de ces secteurs, indiquées en **pièce n° 3 du P.L.U.**  
  
Les opérations et constructions admises devront assurer la réalisation minimale de logements en compatibilité avec les orientations d'aménagement (cf. **pièce n° 3 du P.L.U.**).
- 7°) En secteur Uba,
  - l'extension limitée de la construction principale, à condition qu'elle soit réalisée de manière à ne pas davantage réduire la distance la séparant des bâtiments d'exploitation agricole les plus proches, constitutifs des périmètres de réciprocité en application de l'article L.111-3 du code rural,
  - l'extension et la création d'annexes de la construction principale à condition qu'elles ne s'accompagnent pas de la création de logement nouveau.
- 8°) Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article 123-1-5-III 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.

## ARTICLE 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. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.  
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. Toute création d'accès direct sur la RD 751 est interdite.
- 3.1.3. En cas de division parcellaire en vue de construire, une largeur minimale d'accès de 4 mètres est requise.
- 3.1.4. En cas d'opération ou de permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, la largeur minimale de l'accès ne peut être inférieure à 6 m.
- 3.1.5. Toute autorisation peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.6. 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.

### 3.2 Voirie

- 3.2.1. 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.
- 3.2.2. 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.
- 3.2.3. En cas d'opération ou de permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, la largeur minimale de la voie de desserte à double sens de circulation ne peut être inférieure à 6 m.
- 3.2.4 Les voies en impasse desservant plusieurs habitations doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### 3.3. Desserte piétonnière et/ou cyclable

Au sein des opérations ou permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, des cheminements piétonniers et/ou cyclables doivent être réalisés pour desservir les nouveaux logements. Cette desserte peut le cas échéant être réalisée par voie "partagée".

Elle doit être raccordée aux cheminements "doux" arrivant en limite du terrain (existants ou projetés). Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés sur les documents graphiques réglementaires au titre de l'article L.123-1-5-IV-1° du code de l'urbanisme, relatifs aux éléments de paysage à préserver, doivent être conservés.

## ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable selon les dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

### 4.2. Assainissement :

#### 4.2.1. - Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement non collectif, ces installations d'assainissement non collectif devant être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Le choix du système d'assainissement autonome doit être assis sur les conclusions d'une étude pédologique évaluant ses qualités d'aptitude à l'épuration et à l'infiltration des rejets. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée à un réseau d'assainissement collectif quand celui-ci sera réalisé.

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

#### 4.2.2. - Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement non collectif, ces installations d'assainissement non collectif devant être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Le choix du système d'assainissement autonome doit être assis sur les conclusions d'une étude pédologique évaluant ses qualités d'aptitude à l'épuration et à l'infiltration des rejets. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée à un réseau d'assainissement collectif quand celui-ci sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### 4.2.3. - Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales doivent être collectées et ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

L'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée si elle est possible.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront 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.



#### **4.3 Electricité – téléphone – télédiffusion**

Dans les opérations à usage d'habitation, les réseaux sur parcelle privative doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf impossibilité technique.

### **ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé

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

- 6.1.** En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations doivent respecter un recul d'au moins 100 m de part et d'autre de l'axe de la RD 751.

Hors agglomération, les constructions ou installations doivent respecter un recul d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe des autres voies départementales, hors agglomération.

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;

sous réserve que ces constructions respectent un recul minimal de 7 m mesuré à compter de la limite d'emprise de la voie concernée,

- aux réseaux d'intérêt public.

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve qu'elle ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants par rapport à la voie.

**6.2. Au sein des espaces urbanisés**

- 6.2.1.** Le nu des façades des constructions :

- doit respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes,
- ou peut être implanté dans l'alignement des constructions riveraines, si cette implantation permet d'assurer une harmonie et une cohérence urbaine, telle qu'elles peuvent être perçues depuis la voie ou l'emprise publique,
- doit être implanté à l'alignement ou en recul minimal de 3 m de nouvelles voies créées (y compris en impasse).

**Toutefois, des reculs supérieurs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité publique, en particulier pour des raisons de visibilité sur voie.**

**Règlement du P.L.U.****6.2.2. Des implantations différentes peuvent être admises :**

- dans le cas de reconstruction, rénovation ou de l'extension de constructions existantes de valeur ou en bon état déjà implantées dans les marges de recul définies au paragraphe 6.1.précédent, sous réserve que la construction ou l'extension envisagée ne réduise pas davantage la marge de recul que respecte la construction existante par rapport à la voie publique concernée ;
- si le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (exemple : cheminement piétonnier et/ou cyclable indépendant de l'emprise d'une voie routière),
- pour les bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, à condition de respecter les dispositions prévues au paragraphe 6.3.1. suivant.

**Toutefois, les possibilités précisées au paragraphe 6.2. ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).**

6.2.3. Les annexes ne doivent pas être implantées au devant de la construction principale, cette implantation devant être considérée au regard de la voie publique desservant ladite construction principale (voie sur laquelle s'oriente la façade d'entrée principale de la construction), sauf impossibilité due à des contraintes techniques ou à la configuration du terrain.

**6.3. – Cas particuliers**

- 6.3.1. Un recul minimal de 7 m mesuré à compter de la limite d'emprise des voies départementales s'impose aux constructions techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services publics.
- 6.3.2. 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 hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

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

- 7.1. En tout secteur de la zone Ub, les constructions principales doivent être édifiées en limite séparative ou à défaut, en respectant un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.
- En secteur Ubz2, les constructions principales doivent en outre respecter un recul minimal de 9 mètres par rapport aux limites des secteurs N ou N/ riverains. Cette disposition ne s'oppose toutefois pas à l'extension limitée de la construction existante établie à l'intérieur de la bande de recul des 9 m ou à cheval sur la bande de recul des 9 m, à condition qu'elle ne s'accompagne pas de la création de logement nouveau.
- 7.2. En tout secteur de la zone Ub, les annexes peuvent être implantées en limite ou en respectant un recul minimal de 1 m de la limite séparative, à condition que leur hauteur maximale respecte les dispositions prévues à l'article Ub 10.
- 7.3. Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 1,5 mètre. Le recul sera mesuré depuis le bord de la piscine (margelle et plage incluses).
- 7.4. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

## Règlement du P.L.U.

- 7.5. 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).

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

Non réglementé

## ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Si la superficie de l'unité foncière est supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>,

l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière concernée.

Si la superficie de l'unité foncière est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, le cumul de l'emprise au sol des constructions admises sur l'unité foncière concernée pourra atteindre une emprise au sol maximale de 180 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

### 10.1. – Hauteur maximale des constructions principales

Hauteur maximale des constructions principales	
à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
<b>6 m</b>	<b>7 m</b>

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.

### 10.2. - Hauteur maximale des annexes

Hauteur maximale des annexes implantées à 3 m ou plus des limites séparatives		Hauteur maximale des annexes implantées à moins de 3 m des limites séparatives		Annexes en limite séparative : hauteur maximale du mur de l'annexe à l'aplomb de la limite séparative	
à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
<b>4 m</b>	<b>5 m</b>	<b>3,2 m</b>	<b>3,5 m</b>	<b>3,2 m</b>	<b>3,5 m</b>

**Règlement du P.L.U.**

Il peut être dérogé à cette règle pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

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

**10.3. -** Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

**10.4. -** Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, équipements et constructions d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur maximale n'est pas réglementée.

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **11.1. 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 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.

Toutes interventions et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° 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.

### **11.2. Règles spécifiques**

---

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

#### **11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

Tout type de toiture est admis. Toutefois, les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment et en matériaux brillants sont interdites.

#### **11.2.2. FAÇADES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

Les bardages en tôle ondulée galvanisée et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

**Règlement du P.L.U.****11.2.3. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES**

Leurs toitures et façades doivent être en harmonie avec celles de la construction principale et/ou peuvent être traitées avec un parement de bois ou aspect bois.

Les matériaux des toitures pourront être différents dans le cas d'annexes d'une emprise inférieure ou égale à 20 m².

Les abris ayant un aspect de tôle sont interdits.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment sont interdites.

**11.2.4. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES****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 doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Dans la bande de 10 m par rapport au point haut de la berge des cours d'eau identifiés dans le règlement graphique, les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux : Elles doivent être ajourées et présenter une transparence hydraulique, répondant aux deux critères suivants : ne pas constituer un obstacle au passage des eaux et ne pas créer de frein à l'évacuation des eaux.

**b) Types de clôtures admis sur des unités foncières destinées à l'habitation**

<b>1. Clôtures sur rue ou place publique</b>		
Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.		
Secteurs	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEURS Ub, Uba	<ul style="list-style-type: none"> <li>un mur de pierres ou enduit sur les deux faces,</li> <li>clôtures composées de grillage rigide (avec ou sans soubassement**), de lisses, grille, briques (mixité de types admis)</li> </ul>	1,20 mètre sauf portails et poteaux aux entrées d'unité foncière
SECTEURS Ubz1 et Ubz2	<ul style="list-style-type: none"> <li>un grillage, avec ou sans soubassement**, et/ou une haie végétale en limite d'emprise publique</li> </ul>	1,50 mètre sauf portails et poteaux aux entrées d'unité foncière

<b>2. Clôtures en limite séparative</b>		
Secteurs	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEURS Ub, Uba	Tous types de clôtures * sauf : les clôtures composées de plaques de béton brut, de tôles, de canisses en PVC, qui sont interdites	1,80 mètre

## Règlement du P.L.U.

SECTEURS Ubz1 et Ubz2	<ul style="list-style-type: none"> <li>. un grillage pouvant être complété d'un dispositif occultant, avec ou sans soubassement**, doublé ou non d'une haie, et/ou</li> <li>. une haie végétale</li> </ul>	1,50 mètre sauf portails et poteaux aux entrées d'unité foncière
-----------------------	--	---

### 3. Clôtures en limite d'un espace agricole ou naturel

ENSEMBLE DES SECTEURS DE LA ZONE UB	<ul style="list-style-type: none"> <li>. un grillage, pouvant être complété d'un dispositif occultant, avec ou sans soubassement**, doublé d'une haie vive d'essences locales variées (cf. annexe 2 du règlement)</li> </ul>	1,80 mètre
-------------------------------------	--	------------

\* Tout mur ou muret de clôture en parpaings ou en briques doit être enduit sur les deux faces.

\*\* le soubassement peut éventuellement être constitué d'un mur de pierres, d'un mur enduit des deux faces, ou de plaques béton si la hauteur de ce soubassement n'excède pas 0,20m.

#### 11.3. Traitement des abords, protection des éléments de paysage et de patrimoine

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.

Tout mouvement de terres créant des exhaussements de plus de 1 m en limite de propriété est interdit.

### ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

**12.2.** 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.

Ces places de stationnement peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

**12.3.** Il est exigé :

- . deux places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction principale, couvertes ou non
- . une place de stationnement par tranche de 4 logements dans le cadre d'une opération permettant la construction d'au moins 5 logements.

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

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

#### **12.4. Modalités d'application**

En cas d'impossibilité de les réaliser sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire devra :

**Règlement du P.L.U.**

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

*(en application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).*

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

Pour toute unité foncière, une surface minimale de l'ordre de 20 % de la superficie totale du terrain devra être conservée en espaces non imperméabilisés.

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-III-2° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées. Ces éléments du paysage ainsi identifiés font l'objet de dispositions particulières énoncées aux dispositions générales du règlement (cf. Titre I : Dispositions générales, article 13).

### **ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé

### **ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.



## CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

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

Les secteurs Uc correspondant aux villages et secteurs à dominante d'habitat aggloméré, présentant une taille urbaine significative, qui sont localisés en dehors des agglomérations d'Arthon et de La Sicaudais. Ces secteurs sont destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Certaines parties du secteur Uc peuvent être concernées par le risque d'inondation, tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U.

Dans ce cas, s'appliquent aussi les dispositions précisées à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement (cf. titre 1).

### ARTICLE Uc 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation ou l'extension de constructions à usage industriel, agricole et artisanal à l'exception de celles visées à l'article Uc 2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 2°) de l'article Uc 2,
- les plans d'eau,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules 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, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée,
- l'implantation de pylônes de tout type.
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

Dans les espaces à constructibilité limitée définis sur les documents graphiques conformément à leur légende,

- les constructions à l'exception des abris de jardins et des annexes aux constructions principales,
- le changement de destination de bâtiments.

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

Peuvent être admis :

- 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 Uc 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°) les annexes aux constructions principales à usage d'habitation, à condition d'être réalisées à l'arrière de l'habitation, cette disposition ne concernant ni les vérandas (correspondant à une extension de l'habitation), ni les piscines ;
- 4°) tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article 123-1-5-III 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.
- 5°) Les constructions à usage d'habitation concernées par les zones bruyantes liées à la RD 751, à condition de bénéficier d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978.
- 6°) Dans les espaces à constructibilité limitée définis sur les documents graphiques conformément à leur légende (cf. plans de zonage), seuls les abris de jardin et les annexes aux constructions principales peuvent y être admis, à condition de respecter les règles définies aux articles suivants.

7°) Au sein de la partie de secteur Uc de Haute-Perche concernée par le risque d'inondation, tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), les possibilités de constructions doivent respecter les dispositions précisées à l'article 4 (cf. risque d'inondation) du Titre 1 (dispositions générales).

## ARTICLE Uc 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. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.  
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. En cas de division parcellaire en vue de construire, une largeur minimale d'accès de 4 mètres est requise.

**Règlement du P.L.U.**

- 3.1.3. En cas d'opération ou de permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, la largeur minimale de l'accès ne peut être inférieure à 6 m.
- 3.1.4. Toute autorisation peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.5. 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.

**3.2 Voirie**

- 3.2.1. 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.
- 3.2.2. 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.
- 3.2.3. En cas d'opération ou de permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, la largeur minimale de la voie de desserte à double sens de circulation ne peut être inférieure à 6 m.
- 3.2.4. Les voies en impasse desservant plusieurs habitations doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

**3.3. Desserte piétonnière et/ou cyclable**

Au sein des opérations ou permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, des cheminements piétonniers et/ou cyclables doivent être réalisés pour desservir les nouveaux logements. Cette desserte peut le cas échéant être réalisée par voie "partagée".

Elle doit être raccordée aux cheminements "doux" arrivant en limite du terrain (existants ou projetés).

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés sur les documents graphiques réglementaires au titre de l'article L.123-1-5-IV-1° du code de l'urbanisme, relatifs aux éléments de paysage à préserver, doivent être conservés.

**ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable selon les dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

**4.2. Assainissement :****4.2.1. - Eaux usées domestiques**

Toutes constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il dessert le terrain d'assiette du projet.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement non collectif, ces installations d'assainissement non collectif

**Règlement du P.L.U.**

devant être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Le choix du système d'assainissement autonome doit être assis sur les conclusions d'une étude pédologique évaluant ses qualités d'aptitude à l'épuration et à l'infiltration des rejets. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée à un réseau d'assainissement collectif quand celui-ci sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

**4.2.2. - Eaux résiduaires industrielles**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement non collectif, ces installations d'assainissement non collectif devant être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Le choix du système d'assainissement autonome doit être assis sur les conclusions d'une étude pédologique évaluant ses qualités d'aptitude à l'épuration et à l'infiltration des rejets. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée à un réseau d'assainissement collectif quand celui-ci sera réalisé.

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

**4.2.3. - Eaux pluviales**

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

L'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée si elle est possible.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront 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.

**4.3. Electricité – téléphone – télédiffusion**

Dans les opérations à usage d'habitation, les réseaux sur parcelle privative doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf impossibilité technique.

**ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé

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

### **6.1. Le nu des façades des constructions :**

- doit respecter un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe des voies départementales et 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes,
- ou peut être implanté dans l'alignement des constructions riveraines au sein de la zone urbaine agglomérée, si cette implantation permet d'assurer une harmonie et une cohérence urbaine, telle qu'elle peut être perçue depuis la voie ou l'emprise publique,
- doit être implanté à l'alignement ou en recul minimal de 3 m de nouvelles voies créées (y compris en impasse).

**Toutefois, des reculs supérieurs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité publique, en particulier pour des raisons de visibilité sur voie.**

Les annexes ne doivent pas être implantées au devant de la construction principale, cette implantation devant être considérée au regard de la voie publique desservant ladite construction principale (voie sur laquelle s'oriente la façade d'entrée principale de la construction), sauf impossibilité due à des contraintes techniques ou à la configuration du terrain.

### **6.2. Des dispositions différentes peuvent être admises :**

- dans le cas de reconstruction, de la rénovation, de la réfection ou du changement de destination d'un bâtiment existant,
- dans le cas de l'extension de constructions existantes de valeur ou en bon état déjà implantées dans les marges de recul définies au paragraphe 6.1.précédent, sous réserve que la construction ou l'extension envisagée ne réduise pas davantage la marge de recul que respecte la construction existante par rapport à la voie publique concernée ;
- si le projet de construction est implantée le long d'une voie non ouverte à la circulation automobile (exemple : cheminement piétonnier et/ou cyclable indépendant de l'emprise d'une voie routière),
- pour les bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, à condition de respecter les dispositions prévues au paragraphe 6.3.1. suivant.

**Toutefois, les possibilités précisées au paragraphe 6.1. et 6.2. ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).**

### **6.3. – Cas particuliers**

- 6.3.1. Un recul minimal de 7 m mesuré à compter de la limite d'emprise des voies départementales s'impose aux constructions techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services publics.
- 6.3.2. 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 hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

#### **ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Les constructions principales doivent être édifiées en limite séparative ou à défaut, en respectant un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.
- 7.2. Les annexes peuvent être implantées en limite ou en respectant un recul minimal de 1 m de la limite séparative, à condition que leur hauteur maximale respecte les dispositions prévues à l'article Uc 10.
- 7.3. Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 1,5 mètre. Le recul sera mesuré depuis le bord de la piscine (margelle et plage incluses).
- 7.4. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).
- 7.5. 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).

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

Non réglementé

#### **ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Si la superficie de l'unité foncière est supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>,

l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière concernée.

Si la superficie de l'unité foncière est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, le cumul de l'emprise au sol des constructions admises sur l'unité foncière concernée pourra atteindre une emprise au sol maximale de 150 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

**10.1. – Les constructions principales** doivent respecter les hauteurs maximales suivantes :

Hauteur maximale des constructions principales	
à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
<b>6 m</b>	<b>7 m</b>

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.

**10.2. - Les annexes** ne peuvent excéder les hauteurs maximales suivantes :

Hauteur maximale des annexes implantées à 3 m ou plus des limites séparatives		Hauteur maximale des annexes implantées à moins de 3 m des limites séparatives		Annexes en limite séparative : hauteur maximale du mur de l'annexe à l'aplomb de la limite séparative	
à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
<b>4 m</b>	<b>5 m</b>	<b>3,2 m</b>	<b>3,5 m</b>	<b>3,2 m</b>	<b>3,5 m</b>

Il peut être dérogé à cette règle pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

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

**10.3. –** Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

**10.4. -** Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, équipements et constructions d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur maximale n'est pas réglementée.

## **ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **11.1. 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 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.

Toutes interventions et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° 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.

### **11.2. Règles spécifiques**

---

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

#### 11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Tout type de toiture est admis. Toutefois, les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment et en matériaux brillants sont interdites.

#### 11.2.2. FAÇADES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les bardages en tôle ondulée galvanisée et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

#### 11.2.3. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

Leurs toitures et façades doivent être en harmonie avec celles de la construction principale et/ou peuvent être traitées avec un parement de bois ou aspect bois.

Les matériaux des toitures pourront être différents dans le cas d'annexes d'une emprise inférieure ou égale à 20 m².

Les abris ayant un aspect de tôle sont interdits.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment sont interdites.



## Règlement du P.L.U.

4.3.1. REGLES RELATIVES AUX CLOTURESa) 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 doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Dans la bande de 10 m par rapport au point haut de la berge des cours d'eau identifiés dans le règlement graphique, les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux : Elles doivent être ajourées et présenter une transparence hydraulique, répondant aux deux critères suivants : ne pas constituer un obstacle au passage des eaux et ne pas créer de frein à l'évacuation des eaux.

b) Types de clôtures admis

1. Clôtures sur rue ou place publique		
Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.		
Secteurs	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEURS Uc	<ul style="list-style-type: none"> <li>un mur de pierres ou enduit sur les deux faces,</li> <li>clôtures composées de grillage rigide (avec ou sans soubassement**), de lisses, grille, briques (mixité de types admis)</li> </ul>	1,20 mètre sauf portails et poteaux aux entrées d'unité foncière
2. Clôtures en limite séparative		
Secteurs	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEURS Uc	Tous types de clôtures* sauf : les clôtures composées de plaques de béton brut, de tôles, de canisses en PVC, qui sont interdites	1,80 mètre
3. Clôtures en limite d'un espace agricole ou naturel		
SECTEURS Uc	<ul style="list-style-type: none"> <li>un grillage pouvant être complété d'un dispositif occultant, avec ou sans soubassement**, doublé d'une haie vive d'essences locales variées (cf. annexe 2 du règlement), ou</li> <li>une haie végétale (seule)</li> </ul>	1,80 mètre

\* Tout mur ou muret de clôture en parpaings ou en briques doit être enduit sur les deux faces.

\*\* Le soubassement peut éventuellement être constitué d'un mur de pierres, d'un mur enduit des deux faces, ou de plaques béton si la hauteur de ce soubassement n'excède pas 0,20m.

### **11.3. Traitement des abords, protection des éléments de paysage et de patrimoine**

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.

Tout mouvement de terres créant des exhaussements de plus de 1 m en limite de propriété est interdit.

## **ARTICLE Uc 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**12.2.** 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.

Ces places de stationnement peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

**12.3.** Il est exigé :

- . deux places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction principale, couvertes ou non
- . une place de stationnement par tranche de 2 logements dans le cadre d'une opération permettant la construction d'au moins 5 logements.

Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, une seule place de stationnement par logement est exigée.

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

### **12.4. Modalités d'application**

En cas d'impossibilité de les réaliser sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

*(en application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).*

## **ARTICLE Uc 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Pour toute unité foncière, une surface minimale de l'ordre de 20 % de la superficie totale du terrain devra être conservée en espaces non imperméabilisés.

**Règlement du P.L.U.**

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-III-2° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

Ces éléments du paysage ainsi identifiés font l'objet de dispositions particulières énoncées aux dispositions générales du règlement (cf. Titre I : Dispositions générales, article 13).

**ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U1

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

La zone U1 est destinée aux constructions, équipements, activités et installations d'intérêt collectif (équipements de services, sociaux, culturels, scolaires, sportifs et de loisirs...).

### ARTICLE U1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation, à l'exception des cas visés à l'article suivant U1 2,
- les constructions et installations à usage d'activités industrielle, artisanale, tertiaire,
- les constructions et installations à usage de bureaux et de commerces qui ne seraient ni nécessaires ni liés directement à la vocation et aux activités de la zone U1,
- le stationnement de caravane isolé quelle qu'en soit la durée,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 2°) de l'article U1 2,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

## **ARTICLE U1 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 à usage d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- les constructions à usage de « logement de fonction, de bureaux et de services », sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.
- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités dans la zone (citées dans le chapeau du début du chapitre), en particulier l'aménagement de bâtiments ou d'installations annexes liés et nécessaires à la vocation du secteur (tels que bâtiments sanitaires, vestiaires...),
- la réalisation d'aires de stationnement (couvertes ou non) liées et nécessaires aux activités admises sur le secteur, à condition d'être réalisées de préférence à base de structures légères limitant l'imperméabilisation du site.

## **ARTICLE U1 3 - VOIRIE ET ACCES**

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute création d'accès direct sur la RD 751 est interdite.

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, de la protection civile et de la collecte des déchets.

## **ARTICLE U1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. 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.

### **4.2. Assainissement :**

#### **4.2.1. - Eaux usées domestiques**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement non collectif, ces installations d'assainissement non collectif devant être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

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

#### **4.2.2 - 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.

### **4.3. - Electricité – téléphone – télédiffusion :**

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (*article L.111.6 du Code de l'Urbanisme*). Les réseaux sur parcelle privative doivent être réalisés par câbles enterrés.

## **ARTICLE U1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé

## **ARTICLE U1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions doivent respecter un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 751 et un recul minimal de 35 m mesuré à compter de la limite d'emprise de la RD 58.

Le nu des façades de toute construction doit être implanté à au moins 3 m de la limite des autres voies et emprises publiques.

6.2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état avant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie.

6.3. Dans les marges de recul définies par rapport aux voies publiques, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

6.4. - 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. Des dispositions différentes pourront également être admises pour tout autre type d'édicules (local poubelle, abri vélo, etc...).

Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 3 m de l'alignement.

## **ARTICLE U1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter une distance minimale de ces limites supérieure ou égale à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

## **ARTICLE U1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE U1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## **ARTICLE U1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non-réglementé

## **ARTICLE U1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **11.1 - Dispositions générales**

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

### **11.2. - Dispositions spécifiques :**

#### 11.2.1 - Toitures :

Si elle n'est pas intégrée à la construction principale d'intérêt collectif, la construction à usage de logement de fonction, de bureaux et de services doit présenter une toiture ayant les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région (faible pente inférieure à 35° maximum, tuiles en usage dans la région), ou bien une toiture d'architecture contemporaine en harmonie avec le bâtiment environnant ou bien une toiture terrasse.

#### 11.2.2 - Les clôtures :

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

Est interdite la constitution de clôtures en :

- parpaings bruts ou en matériaux bruts normalement destinés à être enduits,

Dans la bande de 10 m par rapport au point haut de la berge des cours d'eau identifiés dans le règlement graphique, les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux : Elles doivent être ajourées et présenter une transparence hydraulique, répondant aux deux critères suivants : ne pas constituer un obstacle au passage des eaux et ne pas créer de frein à l'évacuation des eaux.



## **ARTICLE U1 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### 12.1 – Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

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

Les places de stationnement répondant aux besoins de l'opération projetée peuvent être mutualisées.

### 12.2 - Modalités d'application

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

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

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

*(en application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).*

## **ARTICLE U1 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.4 - Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

## **ARTICLE U1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé

## **ARTICLE U1 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

## **ARTICLE U1 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## CHAPITRE V – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 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 et tertiaire.

La zone Ue comprend les secteurs suivants :

- les secteurs Ue, situés à l'Est de La Feuillardais.
- le secteur Uec, localisé à l'Ouest du bourg d'Arthon, correspondant à la zone d'activités du Butai permettant l'accueil d'activités commerciales.

### ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'activités de commerces de détail, sauf en secteur Uec,
- la création de bâtiments à usage agricole,
- le stationnement de caravanes non lié à une activité commerciale,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les 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 affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisées au titre de l'article Ue 2.

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

- les constructions à usage d'activités de commerces de gros,
- les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone,
- les annexes aux constructions admises, les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Ue,
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux,
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Ue,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne modifient pas le relief du terrain perçu depuis la RD 751 et ses bretelles d'échangeur et sous réserve :
  - . qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement ou des constructions admises en secteur Ue,
  - . ou qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager,
  - . ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de réserve incendie.

En secteur Uec, sont en outre admises les constructions à usage de commerces de détail.

## ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

### **3.1. Accès**

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre peut être imposé.

3.1.3. Pour toute construction nouvelle, l'accès direct à la déviation de la RD 751 et ses bretelles d'échangeur est interdit.

### **3.2. Voirie**

3.2.1. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 m ;
- largeur minimale de plateforme : 10 m.

Les impasses inférieures à 100 mètres de longueur et ne desservant qu'un îlot de propriété pourront présenter une largeur minimale de 6 m de plateforme.

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.

**Règlement du P.L.U.**

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

Il peut être dérogé à cette clause si la voie en impasse ne dessert qu'un îlot de propriété, auquel cas les aménagements intérieurs de l'îlot devront permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En application de l'article R.1321-54 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.

**4.2. Assainissement :****4.2.1. - Eaux usées domestiques**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

**4.2.2. - Eaux résiduaires industrielles**

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Un pré-traitement des eaux usées industrielles pourra être imposé pour que leurs rejets soient admissibles et rendus compatibles avec le milieu récepteur ou avec le réseau public d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement non collectif, ces installations d'assainissement non collectif devant être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Le choix du système d'assainissement autonome doit être assis sur les conclusions d'une étude pédologique évaluant ses qualités d'aptitude à l'épuration et à l'infiltration des rejets. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

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

**4.2.3. - 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 suffisant, 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.

#### **4.3. - Electricité – téléphone – télédiffusion :**

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée sur parcelle privative par câbles enterrés.

### **ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé

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

6.1. – Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 751 (déviation) : 50 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- RD 206 : 25 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 206,
- Autres voies : 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

6.2. - Le long de ces autres voies (autres que voies départementales), des implantations différentes sont possibles, dans les cas suivants :

- . lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- . lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- . lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- . lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie.

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

6.3. - Des marges de recul supérieures pourront être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées).

6.4. Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Cependant, toute construction ou installation, y compris les bâtiments techniques des services publics, doivent respecter un recul minimal de 7 m mesuré à compter de la limite d'emprise des voies départementales.

Les bâtiments liés à l'exploitation de la route (W.C. public, station service, bâtiment pour le matériel d'exploitation de la route...) devront respecter une marge de recul minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 206.

## **ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

A défaut, elles doivent être implantées en respectant un recul minimal de 3 m des limites séparatives, à condition qu'elles puissent satisfaire toutes les exigences de sécurité au regard d'éventuels risques et nuisances.

L'ensemble de 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**

Il pourra être imposé pour des constructions non contiguës une distance minimum de 6 m entre deux constructions à usage d'activités pour des raisons de sécurité.

Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des annexes.

## **ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

## **ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout des toitures ou au bas de l'acrotère à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

**10.1.** – La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (logement de fonction) ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou au bas de l'acrotère.

**10.2.** – En secteur Uec, la hauteur des autres constructions est limitée à 15 mètres.

En secteur Ue, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 25 mètres.

**10.3.** – Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

**10.4.** – Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, équipements et constructions d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur maximale n'est pas réglementée.

## ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### 11.1. – Disposition générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les talus en déblais et remblais seront modelés en pente douce et traités de manière paysagère.

### 11.2. Dispositions particulières

L'ensemble des façades devra être traité avec un souci de recherche architecturale.

L'emploi de matériaux galvanisés **brillants** de construction et de fibrociment est interdit.

Les matériaux bruts de remplissage devront être enduits.

L'utilisation de tous les matériaux de récupération est interdite.

### 11.3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Tout grillage susceptible de rouiller est interdit, les poteaux béton sont interdits.

Tout mur ou muret de clôture en parpaings ou en briques doit être enduit sur les deux faces.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres, sauf dispositions particulières justifiées :

- par un projet d'aménagement d'ensemble,
- pour des raisons de sécurité,
- qui pourraient s'imposer pour des installations classées pour la protection de l'environnement,
- pour des installations, équipements ou bâtiments d'intérêt collectif.

Dans la bande de 10 m par rapport au point haut de la berge des cours d'eau identifiés dans le règlement graphique, les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux : Elles doivent être ajourées et présenter une transparence hydraulique, répondant aux deux critères suivants : ne pas constituer un obstacle au passage des eaux et ne pas créer de frein à l'évacuation des eaux.

## ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 Dispositions générales

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

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et dimensionné en tenant notamment compte de la nature, de la destination et de la localisation du projet, des prévisions de fréquentation (personnel, visiteurs et du trafic journalier...), de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

### 12.2 Modalités d'application

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

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

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

(en application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

**ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé

**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**

Non réglementé



## TITRE 3

-

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**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 soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus éventuellement par les orientations d'aménagement et de programmation et en tout état de cause par le règlement (partie graphique et/ou écrite),
- **des secteurs 2AU** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification voire à une révision du plan local d'urbanisme.

Les secteurs indicés '**e**' correspondent aux espaces naturels destinés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires.

Les secteurs indicés '**i**' correspondent aux espaces naturels destinés à l'accueil de constructions et d'équipements d'intérêt collectif, tels qu'ils sont admis en secteur **UL**.

## 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 de manière secondaire 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 secteurs 1AU étant concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (cf. O.A.P. - pièce n° 3 du P.L.U.), sont délimités et identifiés au présent règlement écrit et graphique (cf. plans de zonage) comme secteurs 1AU<sup>OA</sup> (le numéro qui suit faisant référence à l'orientation d'aménagement et de programmation qui les concerne).

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

Les futures constructions et aménagements réalisés sur ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ainsi définies pour chacun d'eux.

## ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1°) 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,
- 2°) les lotissements à usage d'activités,
- 3°) les constructions à usage agricole,
- 4°) 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,
- 5°) l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mine, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés à l'article 1AU 2,
- 6°) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 7°) les parcs d'attraction,
- 8°) les plans d'eau individuels,
- 9°) les dépôts de ferraille, de déchet et de démolition, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 10°) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 11°) l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- 12°) 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,
- 13°) la construction seule, n'étant ni à usage d'habitation, ni à usage d'activités compatibles avec l'habitat.

En secteur 1AU<sup>OA7</sup>,

dans les secteurs d'intérêt écologique à préserver repérés au document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation relative à ce secteur (cf. Pièce n° 3 du P.L.U. - OAP 7), sont interdites :  
toute construction et installation sauf celles précisées à l'article 1AU 2 suivant, concernant ces secteurs d'intérêt écologique.

## 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 leurs annexes, dans le cadre de la réalisation d'une ou de plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, selon les modalités d'aménagement précisées par les orientations d'aménagement et de programmation relatives à ces secteurs, 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 – O.A.P. : orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.**),
  - . leurs réalisations soient compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation (nombre minimum de logements) imposées pour chacun des secteurs, comme cela est précisé dans le tableau ci-après,
  - . leurs réalisations soient compatibles avec des objectifs de production minimale de logements locatifs sociaux à satisfaire sur certains secteurs concernés, objectifs précisés par les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)° et le tableau ci-après :

Identification du secteur par son numéro d'OAP *	Localisation du secteur	Nombre minimal de logements à réaliser	Part ou nombre minimal de logements locatifs sociaux à réaliser
1AU <sup>OA6</sup> – cf. OAP6	Entre la rue de Pornic et la rue du Grand Fief	32	cf. OAP6
1AU <sup>OA7</sup> – cf. OAP7	Le Quartron du Moulin	Ilot 1* : 17	Ilot 1*: 4 *
		Ilot 2* : 37	Ilot 2*: 5 *
1AU <sup>OA8</sup> – cf. OAP8	Rue du Rocher (Nord)	30	20 % des logements
1AU <sup>OA9</sup> – cf. OAP9	Sud de la rue du Rocher	15 logements / ha	20 % des logements
1AU <sup>OA10</sup> – cf. OAP10	Entre la rue de Saint-Cyr et la rue de Bourgneuf	38	25 % des logements
1AU <sup>OA12</sup> – cf. OAP12	Nord de La Sicaudais	25	25 % des logements

\* **cf. Orientations d'aménagement et de programmation - O.A.P. (pièce n° 3 du P.L.U.)**

Dans le cas d'une urbanisation progressive du secteur, par le biais de plusieurs opérations d'aménagement indépendantes les unes des autres ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur (selon les OAP) :

- le nombre de logements minimum à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée.
- la part de logements affectée à des logements locatifs sociaux à réaliser sur la partie du secteur concerné, devra respecter, un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur arrondie prise par défaut, calculée sur la base des pourcentages définis ci-dessus).
- Dans le cas d'un aménagement partiel du secteur, celui-ci doit être conçu de telle manière qu'il ne compromette pas le restant de l'aménagement du site sur la base de la cohérence d'un schéma d'aménagement d'ensemble et en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

**Règlement du P.L.U.**

- 2°) de manière accessoire à une construction à usage d'habitation, les constructions à usage d'activités de service et de bureaux dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dès lors que la nature des activités n'induit aucune nuisance susceptible de réduire le caractère résidentiel de la zone,
- 3°) les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- 4°) les zones techniques et constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux et au génie urbain du secteur,
- 5°) 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,
  - . la réalisation de réserves incendie,
  - . des opérations, ou travaux d'intérêt général,
  - . et à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager.
- 6°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- 7°) les annexes séparées de la construction principale (hors piscine) dans la limite d'une unité par construction d'habitation.

En secteur 1AU<sup>OA7</sup>,

- 8°) dans les secteurs d'intérêt écologique à préserver repérés au document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation relative à ce secteur (cf. Pièce n° 3 du P.L.U. - OAP 7), sont admis les cheminements doux à structure végétale dans le respect des articles 3 à 16 suivants.

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

- 3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.  
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. Une largeur minimale d'accès de 4 m est requise.
- 3.1.3. En cas d'opération ou de permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, la largeur minimale de l'accès ne peut être inférieure à 6 m.
- 3.1.4. Toute autorisation peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**Règlement du P.L.U.**

- 3.1.5. 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.
- 3.1.6. En secteur 1AU<sup>OA7</sup>, les accès sont interdits dans les secteurs d'intérêt écologique à préserver repérés au document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation relative à ce secteur (cf. **Pièce n° 3 du P.L.U. - OAP 7**).

**3.2. Voirie**

- 3.2.1. 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.
- 3.2.2. 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.
- 3.2.3. En cas d'opération ou de permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, la largeur minimale de la voie de desserte à double sens de circulation ne peut être inférieure à 6 m.
- 3.2.4. Les voies en impasse desservant plusieurs habitations doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- 3.2.5. En cas d'aménagement partiel de la zone, l'aménageur sera tenu de ne pas compromettre l'extension du reste de la zone en prévoyant des dimensions et des accès suffisants pour l'urbanisation future.
- 3.2.6. En secteur 1AU<sup>OA7</sup>, les voiries ne doivent pas être prévues dans les secteurs d'intérêt écologique à préserver repérés au document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation relative à ce secteur (cf. **Pièce n° 3 du P.L.U. - OAP 7**).

**3.3. Desserte piétonnière et/ou cyclable**

Les secteurs 1AU doivent être desservis par des cheminements piétonniers et/ou cyclables, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, conçus de telle manière qu'ils soient raccordés aux cheminements environnants existants ou projetés ou qu'ils puissent être prolongés sur des secteurs riverains.

Cette desserte par cheminements piétonniers et/ou cyclables peut être assurée le cas échéant par la réalisation de voie 'partagée'.

En secteur 1AU<sup>OA7</sup>, sont seuls autorisés les cheminements "doux" à structure végétale dans les secteurs d'intérêt écologique à préserver repérés au document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation relative à ce secteur (cf. **Pièce n° 3 du P.L.U. - OAP 7**).

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

### **4.2. Assainissement :**

#### **4.2.1. - Eaux usées domestiques**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.  
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **4.2.2. - Eaux pluviales**

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

En cas d'aménagement partiel de la zone, l'aménageur sera tenu de ne pas compromettre l'extension du reste de la zone, en prévoyant des dimensions et branchements des réseaux suffisants pour l'urbanisation future.

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

La régulation des eaux pluviales est exigée sur les secteurs 1AU. L'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée si elle est possible.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront 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.

### **4.3 - Electricité – téléphone – télédiffusion :**

Les réseaux doivent être réalisés sur parcelle privative par câbles enterrés.

## **ARTICLE 1AU 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé

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

- 6.1. Les constructions et installations admises doivent être implantées à l'alignement ou respecter un recul minimal de 3 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes ou à créer.
- 6.2. 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.
- 6.3. Les annexes ne doivent pas être implantées au devant de la construction principale, cette implantation devant être considérée au regard de la voie publique desservant ladite construction principale (voie sur laquelle s'oriente la façade d'entrée principale de la construction), sauf si un projet d'aménagement d'ensemble justifie de dispositions différentes, sauf impossibilité due à des contraintes techniques ou à la configuration du terrain.
- 6.4. 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 égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- 6.5. Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 3 m de l'alignement. sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

- 7.1. 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 au sommet de l'acrotère sans être inférieure à 3 m.  
Il peut être dérogé à cette règle dans le cadre de permis d'aménager ou d'opérations groupées justifiant de règles différentes,
- 7.2. Les annexes peuvent être implantées en limite ou en respectant un recul minimal de 1 m de la limite séparative, à condition que leur hauteur maximale respecte les dispositions prévues à l'article 1AU 10.
- 7.3. Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 1,5 mètre. Le recul sera mesuré depuis le bord de la piscine (margelle et plage incluses).
- 7.4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit en outre être en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chacun des secteurs 1AU.
- 7.5. 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).
- 7.6. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).



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

Non réglementé

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Si la superficie de l'unité foncière est supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>,

l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière concernée.

Si la superficie de l'unité foncière est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, le cumul de l'emprise au sol des constructions admises sur l'unité foncière concernée pourra atteindre une emprise au sol maximale de 180 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

### 10.1. – Hauteur maximale des constructions principales

De manière générale, la hauteur maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

Secteurs	Hauteur maximale des constructions principales	
	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
<b>Secteurs 1AU</b>	<b>6 m</b>	<b>7 m</b>
<b>Partie Nord du secteur 1AU <sup>OA6</sup> (rue de Pornic)</b>	<b>9 m</b>	<b>10 m</b>

Toutefois, la hauteur maximale des constructions principales doit être en compatibilité avec les dispositions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

Sur le secteur 1AU<sup>OA6</sup> (entre rue de Pornic et la rue du Grand Fief), les constructions principales devront respecter les hauteurs maximales précisées par l'orientation d'aménagement et de programmation n° 6 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OAP 6).

**10.2. - La hauteur maximale des annexes** est réglementée comme suit :

Hauteur maximale des annexes implantées à 3 m ou plus des limites séparatives		Hauteur maximale des annexes implantées à moins de 3 m des limites séparatives		Annexes en limite séparative : hauteur maximale du mur de l'annexe à l'aplomb de la limite séparative	
à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
<b>4 m</b>	<b>5 m</b>	<b>3,2 m</b>	<b>3,5 m</b>	<b>3,2 m</b>	<b>3,5 m</b>

Il peut être dérogé à cette règle pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

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

**10.3. –** Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

**10.4. –** Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, équipements et constructions d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur maximale n'est pas réglementée.

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

### **11.1. 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 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.

### **11.2. Règles spécifiques**

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

#### 11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Tout type de toiture est admis. Toutefois, les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment et en matériaux brillants sont interdites.

#### 11.2.2. FAÇADES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les bardages en tôle ondulée galvanisée et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

#### 11.2.3. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

Leurs toitures et façades doivent être en harmonie avec celles de la construction principale et/ou peuvent être traitées avec un parement de bois ou aspect bois.

Les matériaux des toitures pourront être différents dans le cas d'annexes d'une emprise inférieure ou égale à 20 m².

Les abris ayant un aspect de tôle sont interdits.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment sont interdites.

#### 11.2.4 REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

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

Dans la bande de 10 m par rapport au point haut de la berge des cours d'eau identifiés dans le règlement graphique, les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux : Elles doivent être ajourées et présenter une transparence hydraulique, répondant aux deux critères suivants : ne pas constituer un obstacle au passage des eaux et ne pas créer de frein à l'évacuation des eaux.

##### b) Types de clôtures admis

1. Clôtures sur rue ou place publique		
Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.		
Secteurs	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEURS 1AU	<ul style="list-style-type: none"><li>un mur de pierres ou enduit sur les deux faces,</li><li>clôtures composées de grillage rigide (avec ou sans soubassement**), de lisses, grille, briques (mixité de types admis)</li></ul>	1,20 mètre sauf portails et poteaux aux entrées d'unité foncière

2. Clôtures en limite séparative		
Secteurs	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEURS 1AU	Tous types de clôtures* sauf : les clôtures composées de plaques de béton brut, de tôles, de canisses en PVC, qui sont interdites	1,80 mètre
3. Clôtures en limite d'un espace agricole ou naturel		
SECTEURS 1AU	. un grillage pouvant être complété d'un dispositif occultant, avec ou sans soubassement**, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées (cf. annexe 2 du règlement)	1,80 mètre

\* Tout mur ou muret de clôture en parpaings ou en briques doit être enduit sur les deux faces.

\*\* Le soubassement peut éventuellement être constitué d'un mur de pierres, d'un mur enduit des deux faces, ou de plaques béton si la hauteur de ce soubassement n'excède pas 0,20m.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les types de clôtures admis ou à l'inverse interdits, peuvent être précisés.

### 11.3. Traitement des abords, protection des éléments de paysage et de patrimoine

Les arbres et alignements d'arbres existants, présentant un intérêt paysager et écologique, doivent autant que faire se peut être intégrés à l'aménagement des secteurs concernés.

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.

Tout mouvement de terres créant des exhaussements de plus de 1 m en limite de propriété est interdit.

## ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2. 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.

Ces places de stationnement peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

12.3. Il est exigé :

. deux places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction principale, couvertes ou non et une place supplémentaire de stationnement par tranche de 4 logements.

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

**Règlement du P.L.U.**

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

**12.5. Modalités d'application**

En cas d'impossibilité de les réaliser sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

*(en application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).*

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

**13.1.** Les opérations d'aménagement et constructions doivent prendre en compte les dispositions relatives aux plantations, haies, espaces verts à conserver ou à recréer, précisées par les orientations d'aménagement et de programmation (**cf. pièce n° 3 du P.L.U.**) avec lesquelles ces opérations doivent être compatibles.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues. Si leur suppression est rendue nécessaire par l'aménagement du secteur, elle doit alors s'accompagner de plantations équivalentes d'essences rencontrées localement (cf. annexe n° 2 du règlement), participant au traitement paysager et à la qualité écologique du secteur concerné dans le respect des dispositions prévues à l'article 13 des dispositions générales (cf. Titre 1).

**13.2.** Création d'espaces communs :

Les opérations d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation d'au moins 5 logements doivent réserver au minimum 5 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement, à la réalisation d'espaces communs (hors voirie) 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...

De manière générale, les cheminements piétonniers qui seront prévus au sein des espaces verts d'agrément devront privilégier une structure sans enrobé.

**13.3.** Le secteur à urbaniser devra conserver au minimum 20% d'espaces non imperméabilisés, ces surfaces pouvant être ventilées de manière différente par l'aménageur, d'une unité foncière à l'autre.

**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé

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

Non réglementé

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

## CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AUe

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

La zone **1AUe** correspond au secteur à caractère naturel de la commune destiné à être affecté aux activités, constructions et installations tertiaires, artisanales ou industrielles susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat et dont l'aménagement est prévu à court et moyen terme.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate des secteurs **1AUe** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone AUe correspond au secteur 1AUe, situé à l'Est de La Feuillardais.

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.) et dans les orientations d'aménagement (*cf. pièce n° 3 du P.L.U. – Orientation d'aménagement n° 10 dite OA11*).

Les dispositions écrites contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur 1AUe de la Feuillardais (*cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OAP16*) précisent les principes avec lesquels les futures opérations et constructions devront être compatibles.

### ARTICLE 1AUe 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités de commerces de détail,
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUe 2,
- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les parcs d'attraction,
- Les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article 1AUe 2.
- Toute construction et installation, tout dépôt de matériaux et de matériels sont interdits dans les marges de recul inconstructibles précisées à l'article 1AUe 6 et figurant au document graphique, à l'exception d'équipements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique visés à l'article suivant 1AUe 2.

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

- Les constructions à usage d'activités, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement relatives à ce secteur, prévues en pièce n°3 du P.L.U. (cf. Orientations d'aménagement et de programmation du présent P.L.U.) et les dispositions précisées ci-après et aux articles suivants ;
- Les constructions à usage d'activités de commerces de gros,
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve :
  - . qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement ou des constructions admises en secteur 1AUe,
  - . ou qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager,
  - . ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de réserve incendie,
- Les annexes aux constructions admises, les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis 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 équipements légers de loisirs ne dépassant pas un volume de 10 m<sup>3</sup> maximum, des panneaux d'information (y compris dans la bande de recul définie à l'article 6).

**ARTICLE 1AUe 3 – ACCES ET VOIRIE****3.1. - 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.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation automobile sera la moindre, peut être imposé.

Les principes d'accès et de desserte des secteurs 1AUe doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement écrites relatives à ce secteur (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).



### **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.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile aménagées en secteur 1AUe doivent présenter une largeur minimale de chaussée de 6 m.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 m doivent être aménagées afin de permettre aux poids lourds de faire aisément demi-tour.

Les principes de desserte des secteurs 1AUe doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement écrites relatives à ce secteur (*cf. pièce n° 3 du P.L.U.*).

## **ARTICLE 1AUe 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En application de l'article R.1321-54 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 :**

#### **2.1. - Eaux usées domestiques**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

#### **2.2. - Eaux résiduaires industrielles**

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Un pré-traitement des eaux usées industrielles pourra être imposé pour que leurs rejets soient admissibles et rendus compatibles avec le milieu récepteur ou avec le réseau public d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement non collectif, ces installations d'assainissement non collectif devant être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

**Règlement du P.L.U.**

Le choix du système d'assainissement autonome doit être assis sur les conclusions d'une étude pédologique évaluant ses qualités d'aptitude à l'épuration et à l'infiltration des rejets. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

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

**2.3. - 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 suffisant, 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.

**ARTICLE 1AÜe 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé

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

6.1. - Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe des routes départementales.
- de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Les constructions et installations doivent être établies en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (cf. OAP16 – **pièce n° 3 du P.L.U.**).

6.2. - Des marges de recul supérieures pourront être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées).

6.3. - Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Des dispositions différentes pourront aussi 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, E.D.F., abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Cependant, toute construction ou installation, y compris les bâtiments techniques des services publics, doivent respecter un recul minimal de 7 m mesuré à compter de la limite d'emprise des voies départementales.

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

- 7.1. - Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative (sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu) et/ou en respectant un recul minimum de 3 m des limites séparatives, à condition qu'elles puissent satisfaire toutes les exigences de sécurité au regard d'éventuels risques et nuisances.
- 7.2. - Toutefois,  
En secteur 1AUe, les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 m rapport à la limite commune avec le secteur riverain agricole (A), en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (cf. **OAP16 – pièce n° 3 du P.L.U.**).
- 7.3. - Des dispositions différentes pourront aussi 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, E.D.F., abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

## **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**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout des toitures ou au bas de l'acrotère à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

En secteur 1AUe, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 25 m maximum à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, équipements et constructions d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur maximale n'est pas réglementée.

## ARTICLE 1AÜe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### 11.1. – Disposition générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les talus en déblais et remblais seront modelés en pente douce et traités de manière paysagère.

### 11.2. Dispositions particulières

L'ensemble des façades devra être traité avec un souci de recherche architecturale.

L'emploi de matériaux galvanisés **brillants** de construction et de fibrociment est interdit.

Les matériaux bruts de remplissage devront être enduits.

L'utilisation de tous les matériaux de récupération est interdite.

### 11.3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Tout grillage susceptible de rouiller est interdit, les poteaux béton sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres, sauf dispositions particulières justifiées :

- par un projet d'aménagement d'ensemble,
- ou pour des raisons de sécurité,
- ou pour des installations classées pour la protection de l'environnement,
- pour des installations, équipements ou bâtiments d'intérêt collectif.

Dans la bande de 10 m par rapport au point haut de la berge des cours d'eau identifiés dans le règlement graphique, les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux : Elles doivent être ajourées et présenter une transparence hydraulique, répondant aux deux critères suivants : ne pas constituer un obstacle au passage des eaux et ne pas créer de frein à l'évacuation des eaux.

## ARTICLE 1AÜe 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules, correspondant au besoin des constructions et des installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

12.2. Le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.  
Les besoins en stationnement pourront être satisfaits par des aires de stationnement à usage mutualisé.

12.3. Dans les bandes de recul inconstructibles, définies à l'article 6 du règlement ou par les orientations d'aménagement et de programmation (cf. **pièce n° 3 du P.L.U. - OAP16**), les aires de stationnement sont interdites.

12.4. Pour les entreprises situées le long de la RD, les aires de stationnement sont permises le long de celle-ci, derrière une bande enherbée de 5 m définie à compter de la limite d'emprise de la voie publique.  
Pour les autres entreprises, le positionnement de l'aire de stationnement reste libre.

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

13.1. Les opérations d'aménagement et les constructions admises en secteur 1AUe doivent prendre en compte les dispositions relatives aux plantations, haies, espaces verts à conserver ou à recréer, précisées par ces orientations d'aménagement (cf. **pièce n° 3 du P.L.U. – OAP16**) avec lesquelles ces opérations et constructions doivent être compatibles.

La haie végétale inventoriée en limite sud du secteur 1AUe, commune avec la zone agricole, doit être conservée.

Il est souhaitable que les autres plantations existantes soient maintenues dans la mesure du possible.

L'article 13 des dispositions générales s'applique en secteur 1AUe.

13.3 - Les bandes de recul inconstructibles définies à l'article 6 du règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation seront végétalisées par des essences de faible hauteur ou paysagées. Dans ces bandes de recul, les aires de stockage de matériels ou de matériaux sont interdites.

13.4 - Au moins 10% de la superficie des terrains doivent être traités en espaces non imperméabilisés, dont au moins 5 % en espaces verts et plantés.

### **ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé

### **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**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour la desserte par les communications numériques du terrain d'assiette concerné.

## CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU, 2AUe ET 2AUl

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

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Les secteurs 2AU sont destinés à accueillir de l'habitat et de services ou de commerces compatibles avec de l'habitat.
- Les secteurs 2AUe sont destinés à accueillir des activités économiques.
- Les secteurs 2AUl sont destinés à l'accueil de constructions ou d'équipements d'intérêt collectif, tels qu'ils sont traditionnellement admis en secteur Ul.

Ces secteurs 2AU, 2AUe et 2AUl ne pourront être urbanisés qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Dans ce cadre-ci, les conditions d'aménagement et d'équipement de ces secteurs qui seraient ouverts à l'urbanisation par modification ou révision du P.L.U. devront alors être compatibles avec les éventuelles orientations d'aménagement et de programmation préalablement définies, susceptibles de les concerner.

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

*Remarque : L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUe est subordonnée au respect des dispositions précisées par le SCOT du Pays de Retz relatives à l'implantation de zones d'activités.*

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

- 1°) La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 10 du Titre Ier du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement ultérieur du secteur concerné.
- 2°) La réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales, à condition :
  - . qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et/ou qu'ils répondent à un intérêt général,
  - . qu'ils ne compromettent bien l'aménagement cohérent ultérieur du secteur 2AU.

**Règlement du P.L.U.**

- 3°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt collectif, en particulier ceux visés aux alinéas 1° et 2° précédents.

**ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

**ARTICLE AU2 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

**ARTICLE AU2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé

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

Les seuls ouvrages admis conformément à l'article AU2 2 et les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5 m de l'alignement de voies et emprises publiques.

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

Les constructions ou installations devront être implantées soit en respectant une distance comptée horizontalement entre tout point de la construction ou de l'installation et la limite séparative au moins égale à 3 mètres, soit en limite séparative.

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

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

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

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

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 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 au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées. Ces éléments du paysage ainsi identifiés font l'objet de dispositions particulières énoncées aux dispositions générales du règlement (cf. Titre I : Dispositions générales, article 13).

#### **ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé

#### **ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé



## **TITRE 4**

-

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A : SECTEURS A, Ab, An, Ad, Aec

### 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 notamment :

- des secteurs A, pouvant recevoir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées,
- des secteurs Ab, secteurs affectés aux activités agricoles correspondant à des espaces de transition aux abords des bourgs et du village de Haute-Perche dans lesquels toute construction nouvelle y compris celle destinée aux activités agricoles est interdite, sauf cas spécifiés à l'article 2 du règlement de la zone,
- des secteurs An, correspondant aux espaces agricoles à sensibilité environnementale ou paysagère dans lesquels toute construction nouvelle, y compris celles destinées aux activités agricoles est interdite,
- un secteur Ad, destiné au traitement des déchets (déchetterie),
- un secteur Aec réservé à l'éco-centre (traitement des déchets d'intérêt intercommunal),
- des secteurs Ah, permettant à titre exceptionnel, la construction nouvelle sur des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, non liés aux activités agricoles. Ce secteur fait l'objet d'un règlement spécifique en chapitre 2 suivant.
- des secteurs concernés par des zones humides (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 14).  
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 des S.A.G.E. en vigueur.  
De façon générale, toute action pouvant entraîner la dégradation de zones humides est interdite, sauf en cas de travaux d'intérêt général ne pouvant justifier d'autres alternatives que l'atteinte totale ou partielle de ces milieux (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 14).
- des secteurs concernés par le risque d'inondation (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 4).
- des entités archéologiques, répertoriées au plan de zonage conformément à la légende, où les occupations des sols admises en zone agricole ne doivent pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

## ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- **en tous secteurs**, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2 :
  - toute construction ou installation non directement liée et non nécessaire à l'activité agricole, à l'exploitation agricole ;
  - toute construction ou installation non liée et non nécessaire à un service public ou d'intérêt public collectif,
  - toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone,
  - l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- **dans les secteurs Ab:**
  - la mise en place de toute construction, y compris celle à usage agricole, à l'exception cas visés à l'article A 2 relatifs au secteur Ab ;
  - l'implantation d'éoliennes, d'antennes-relais ;
- **dans les secteurs An :**
  - la mise en place de toute construction, y compris celle à usage agricole, à l'exception de celles liées et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ;
  - l'implantation d'éoliennes, d'antennes-relais ;

## 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 :

- 2.1. **En secteur agricole (A)**, (en dehors des secteurs Ab, An, Ad, Aec et des zones humides définies sur les documents graphiques),
- l'édification de construction ou le changement de destination d'un bâtiment, à des fins de logement de fonction strictement lié et indispensable au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) dans la limite d'un seul logement intégré à l'exploitation par exploitant, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
    - ces constructions doivent être implantées :
      - \* soit à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) des principaux bâtiments de l'exploitation. Toutefois, une légère adaptation de distance pourra être acceptée pour des motifs topographiques, sanitaires ou d'accès ou pour des spécificités législatives ou réglementaires ;
      - \* soit en continuité d'un ensemble habité (hameau, lieu-dit), situé dans le voisinage proche du corps d'exploitation,
    - ces constructions doivent être édifiées après la réalisation des bâtiments principaux constituant le corps de l'exploitation,

**Règlement du P.L.U.**

- pour tout logement situé dans les secteurs affectés par le bruit le long de la RD 751, secteurs définis par l'arrêté du 11 Octobre 1999 ; celui-ci doit présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié, et conformément à la législation en vigueur ;
- 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...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et sous réserve que ce soit réalisé sur une exploitation permanente et principale.
- le camping à la ferme, sous réserve :
  - . qu'il s'inscrive dans le cadre d'une diversification des activités d'une exploitation agricole permanente et principale,
  - . que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole de l'exploitation,
  - . que les aménagements liés au camping à la ferme soient respectueux de l'environnement et fassent l'objet d'une insertion paysagère adaptée à son contexte,
- la mise en place d'éoliennes et de leurs installations ou équipements connexes nécessaires à leur exploitation, sous réserve de respecter leurs réglementations spécifiques.

**2.2. En secteurs A, Ab, Ad et Aec**

- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique, notamment les équipements liés et nécessaires à la voirie et aux réseaux divers répondant à des besoins d'intérêt collectif 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 l'exploitation agricole,
  - . d'être liés et nécessaires à la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

**2.3. En secteurs agricoles A et Ab**

- l'implantation de châssis, grands abris plastiques ou de serres, à condition :
  - . en secteur Ab, qu'ils restent aisément démontables,
  - . que les grands abris plastiques et les serres respectent une distance minimale de la limite des zones Ub, Uc, 1AU, 2AU, précisée à l'article A 7.
- la restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et d'être réalisé dans le respect des distances réglementaires applicables par rapport aux bâtiments agricoles soumis à leur propre réglementation,
- 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,
- l'aménagement, la réfection, la rénovation, l'adaptation des constructions existantes, (sans changement de destination),

**Règlement du P.L.U.**

- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes sous réserve que :
  - . l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
  - . le cumul\* d'extensions admises à compter de la date d'approbation du P.L.U. ne doit pas excéder\*\* :
    - . 30 % de l'emprise au sol de la construction existante qui présente une emprise au sol supérieure ou égale à 130 m<sup>2</sup> (telle qu'elle existe à la date d'approbation du P.L.U.),
    - . une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> lorsque la construction existante à la date d'approbation du P.L.U. présente une emprise au sol inférieure à 130 m<sup>2</sup>,
- \* l'extension pouvant par ailleurs être réalisée par phases successives, dans les limites d'emprise au sol maximales définies ci-dessus,
- \*\* Une emprise au sol supérieure peut être admise lorsque l'extension de la construction est réalisée par reprise et aménagement de bâtiment(s) existant(s) (joutant la construction principale), présentant une emprise au sol supérieure aux limites fixées ci-dessus.**
  - . l'extension ne crée pas de logement nouveau,
  - . l'extension n'entrave pas le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes au titre des principes de réciprocité définis à partir des bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole (au titre de l'article L.111-3 du code rural),
  - . pour les extensions sur des constructions d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit le long de la RD 751, secteurs définis par l'arrêté du 11 Octobre 1999 ; celles-ci doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié, et conformément à la législation en vigueur ;
- la construction de piscines, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et qu'elles soient intégralement implantées dans un périmètre de 20 m à compter de la construction principale,
- l'extension et la construction d'autres annexes à la construction principale, à condition :
  - . que ces annexes soient implantées à moins de 20 m de la construction principale,
  - . qu'elles respectent les limites d'emprise au sol fixées à l'article A 9 et à l'article A 11,
  - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant,
- Le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole à des fins de création de logement, dans la limite d'un seul logement nouveau par unité bâtie, ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, à condition :
  - que ce bâtiment soit identifié à l'annexe n° 3 du présent règlement et aux documents graphiques du P.L.U. conformément à leur légende,
  - que le changement de destination 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 compromette pas l'activité agricole et respecte les reculs définis au titre des principes de réciprocité définis à partir des bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole (au titre de l'article L.111-3 du code rural),
  - que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour l'environnement,
  - que le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et puisse disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,

**Règlement du P.L.U.**

- que le changement de destination ne soit pas de nature à porter atteinte au caractère d'ensemble du site et des constructions voisines.

**L'autorisation de changement de destination sera aussi subordonnée au respect d'éventuelles dispositions complémentaires, précisées pour certains cas inventoriés à l'annexe n° 3 du présent règlement.**

**2.5. En secteur An**

- 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 que réalisation de sentiers piétons, observatoires de la faune et la flore devant être aisément démontables...), ainsi que certains ouvrages d'intérêt général, notamment pour la gestion des eaux pluviales, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de réseaux d'utilité publique, à condition :
  - . d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,
  - . de ne pas compromettre la protection de la zone,
  - . de justifier de l'absence d'alternative possible à la réalisation du projet en dehors des secteurs An ;
- les affouillements et exhaussements, sous condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux activités agricoles ou à des travaux ou opérations d'intérêt général dans le cadre de la réglementation en vigueur, en particulier,
- les affouillements et exhaussements, liés et nécessaires à la réalisation d'ouvrages de gestion hydraulique ou de traitement des eaux pluviales réalisés dans un intérêt collectif (dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de gestion d'eaux pluviales à l'échelle d'un bassin versant),
- 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, à la restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème.

**2.5. En secteur Ad**

- Les constructions, installations, travaux, affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement de la déchetterie.

**2.6. En secteur Aec**

- Les constructions, installations, travaux, affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement de l'éco-centre.

**2.7. 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 des S.A.G.E. en vigueur sur le territoire.

Dans ces secteurs, pourront exceptionnellement être admis dans le respect des dispositions précisées à l'article 14 des dispositions générales (cf. Titre 1) :

- les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux d'entretien et de restauration de zones humides et du réseau hydrographique,

**Règlement du P.L.U.**

- les équipements liés et nécessaires à la voirie et aux réseaux divers répondant à des besoins d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires à la réalisation de ces équipements, dès lors qu'est justifiée l'absence d'alternative possible à la réalisation du projet en dehors de ces secteurs.

**2.8. En secteurs concernés par le risque d'inondation,** tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage),

Les possibilités de construction, admises ci-dessus en zone agricole, doivent respecter les dispositions précisées à l'article 4 (cf. risque d'inondation) du Titre 1 (dispositions générales).

**2.9. En secteur 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 11* du présent règlement).

## **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

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. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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. Toute autorisation peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, doivent être satisfaisantes, les conditions d'accès à des bâtiments identifiés sur les documents graphiques, en tant que bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination.

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

3.1.4. Toute création d'accès sur les RD 58 et RD 751 est interdite.

### **3.2 Voirie**

3.2.1. 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.

3.2.2. 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.

## Règlement du P.L.U.

**3.3. Desserte piétonnière et/ou cyclable**

En cas de permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, des cheminements piétonniers et/ou cyclables doivent être réalisés pour desservir les nouveaux logements. Ils doivent être raccordés aux cheminements "doux" arrivant en limite du terrain existant ou projetés.

Cette desserte peut le cas échéant être réalisée par voie "partagée".

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés sur les documents graphiques réglementaires au titre de l'article L.123-1-5-IV-1° du code de l'urbanisme, relatifs aux éléments de paysage à préserver, doivent être conservés.

**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****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.

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.

**Eaux pluviales**

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

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

**III. Electricité - téléphone**

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions destinées à l'habitation doivent être réalisés sur domaine privatif en souterrain.



**Règlement du P.L.U.**

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**

Abrogé

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

- 6.1. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RD 751, limitée à 75 m de l'axe de la RD 751 pour les constructions autres que celles à usage d'habitation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

- 6.2. Les bâtiments d'exploitation agricole doivent toutefois être implantés au-delà de 50 m par rapport à l'axe de la RD 751.

- 6.3. Toute construction nouvelle ou installation doit être implantée au-delà de :

- 30 m par rapport au bord de chaussée extérieure des bretelles d'échangeur de la RD 751,
- 35 m par rapport à l'axe de la RD 58,
- 25 m par rapport à l'axe des autres voies départementales,
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies.

- 6.4. Des dispositions différentes à celles précisées aux 6.1. à 6.3 ci-dessus sont admises :

- dans le cas de reconstruction, de la rénovation, de la réfection d'un bâtiment existant,
- dans le cas de l'extension de constructions existantes de valeur ou en bon état déjà implantées dans les marges de recul définies au paragraphe 6.1. précédent, sous réserve que la construction ou l'extension envisagée ne réduise pas davantage la marge de recul que respecte la construction existante par rapport à la voie publique concernée ;
- pour les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route qui peuvent s'implanter à 25 m par rapport à l'axe de la RD 751 et à 15 m par rapport à l'axe des autres voies départementales,
- pour les bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif : toutefois, un recul minimal de 7 m mesuré à compter de la limite d'emprise des voies départementales s'impose aux constructions techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services publics

**Toutefois, les possibilités précisées au paragraphe 6.4. ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).**

**Règlement du P.L.U.**

- 6.5. 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 hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Aucun surplomb du domaine public départemental ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les équipements techniques liés aux éoliennes sont soumis aux marges de recul prévues pour les constructions.

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

- 7.1. Les constructions principales doivent être édifiées en limite séparative ou à défaut, en respectant un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.
- 7.2. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 m de la limite séparative, à condition de respecter la hauteur maximale définie à l'article A 10.
- 7.3. Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 1,5 mètre. Le recul sera mesuré depuis le bord de la piscine (margelle et plage incluses).
- 7.4. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes de moins de 12 mètres de hauteur, 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).
- 7.5. Les constructions renfermant des animaux vivants (bâtiments d'élevage) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, par rapport aux habitations localisées en zone agricole qui ne sont pas liées à l'activité agricole. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- 7.6. Les grands abris plastiques et les serres doivent respecter un recul minimal de 10 mètres de la limite des zones Ub, Uc, 1AU et 2AU. Cette distance est portée à 15 mètres lorsque leur orientation est perpendiculaire à l'habitation la plus proche.
- 7.7. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

**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**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions à usage agricole n'est pas réglementée.

## Règlement du P.L.U.

**9.2.** L'emprise au sol des extensions des constructions principales autorisées à l'article A 2 ne peut ajouter :

- plus de 40 m<sup>2</sup> pour des constructions ayant une emprise au sol existante (à la date d'approbation du P.L.U.) inférieure ou égale à 130 m<sup>2</sup>,  
plus de 30 % à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U. ayant une emprise au sol existante supérieure à 130 m<sup>2</sup>.

\* Une emprise au sol supérieure peut être admise lorsque l'extension de la construction est réalisée par reprise et aménagement de bâtiment(s) existant(s) (joutant la construction principale), présentant une emprise au sol supérieure aux limites fixées ci-dessus.

**9.3.** Le cumul d'emprise au sol des annexes à la construction principale, créées à compter de la date d'approbation du P.L.U. (que ce soit par création ou extension d'annexes) ne peut excéder 40 m<sup>2</sup> (hors piscines), à compter de la date d'approbation du P.L.U.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

**10.1.** La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole n'est pas réglementée, à l'exception du logement de fonction.

**10.2. – Les constructions principales** doivent respecter les hauteurs maximales suivantes :

Hauteur maximale des constructions principales pouvant être admises en secteur A (logement de fonction agricole)	
à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
<b>6 m</b>	<b>7 m</b>

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.

**10.3. – Hauteur maximale des extensions des constructions principales** admises à l'article A 2 :

Les extensions admises à l'article A 2 ne doivent pas excéder la hauteur maximale de la construction principale concernée par le projet d'extension.

**10.4. - Les annexes** ne peuvent excéder les hauteurs maximales suivantes :

Hauteur maximale des annexes implantées à 3 m ou plus des limites séparatives		Hauteur maximale des annexes implantées à moins de 3 m des limites séparatives		Annexes en limite séparative : hauteur maximale du mur de l'annexe à l'aplomb de la limite séparative	
à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
4 m	5 m	3,2 m	3,5 m	3,2 m	3,5 m

Il peut être dérogé à cette règle pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

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

**10.3. –** Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

**10.4. –** Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, équipements et constructions d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur maximale n'est pas réglementée.

## **ARTICLE A 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS-PROTECTION DE SELEMENTS DE PAYSAGE**

### **11.1. 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 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.

L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat. Les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites

Toutes interventions et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° 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.

## 11.2. Règles spécifiques

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

### 11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Tout type de toiture est admis. Toutefois, les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment et en matériaux brillants sont interdites.

### 11.2.2. FAÇADES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les bardages en tôle ondulée galvanisée et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

### 11.2.3. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

Leurs toitures et façades doivent être en harmonie avec celles de la construction principale et/ou peuvent être traitées avec un parement de bois ou aspect bois.

Les matériaux des toitures pourront être différents dans le cas d'annexes d'une emprise inférieure ou égale à 20 m².

Les abris ayant un aspect de tôle sont interdits.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment sont interdites.

### 11.2.1. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

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

Dans la bande de 10 m par rapport au point haut de la berge des cours d'eau identifiés dans le règlement graphique, les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux : Elles doivent être ajourées et présenter une transparence hydraulique, répondant aux deux critères suivants : ne pas constituer un obstacle au passage des eaux et ne pas créer de frein à l'évacuation des eaux.

#### b) Types de clôtures admis sur les unités foncières recevant la construction destinée à l'habitation

1. Clôtures sur rue ou place publique		
Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale.		
Secteurs	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
ZONE A	. un mur de pierres ou enduit sur les deux faces, . clôtures composées de grillage rigide (avec ou sans soubassement**), de lisses, grille, briques (mixité de types admis)	1,20 mètre sauf portails et poteaux aux entrées d'unité foncière

<b>2. Clôtures en limite séparative</b>		
Secteurs	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
ZONE A	Tous types de clôtures* sauf : les clôtures composées de plaques de béton brut, de tôles, de canisses en PVC, qui sont interdites	1,80 mètre
<b>3. Clôtures en limite d'un espace agricole ou naturel</b>		
ZONE A	. un grillage pouvant être complété d'un dispositif occultant, avec ou sans soubassement**, doublé d'une haie vive d'essences locales variées (cf. annexe 2 du règlement)	1,80 mètre

\* Tout mur ou muret de clôture en parpaings ou en briques doit être enduit sur les deux faces.

\*\* Le soubassement peut éventuellement être constitué d'un mur de pierres, d'un mur enduit des deux faces, ou de plaques béton si la hauteur de ce soubassement n'excède pas 0,20m.

### **11.3. Traitement des abords, protection des éléments de paysage et de patrimoine**

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.

Tout mouvement de terres créant des exhaussements de plus de 1 m en limite de propriété est interdit.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**12.2.** 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.

**12.3.** Il est exigé :

. deux places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction principale, couvertes ou non.

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

## Règlement du P.L.U.

**12.4. Modalités d'application**

En cas d'impossibilité de les réaliser sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

(en application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE A 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

**13.1.** 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-III-2° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur le document graphique (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) est soumis à déclaration auprès du Maire.

En cas de nécessité, 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-III-2° du Code de l'urbanisme peuvent être supprimées, pour l'un des motifs suivants :

- ☐ l'état sanitaire des arbres,
- ☐ la sécurité,
- ☐ la création et l'entretien d'accès,
- ☐ l'aménagement d'une liaison piétonne
- ☐ le passage de réseaux,
- ☐ l'extension d'une construction principale,
- ☐ la création ou l'extension d'annexes.

Dans ces cas, leur suppression devra être compensée par des plantations d'essences locales\* de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimées	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales *

**\* Essences locales :** choix à opérer en prenant en compte l'annexe 2 du présent règlement

Ces plantations seront réalisées de préférence au sein des secteurs classés en zone naturelle (N) ou de secteurs agricoles à sensibilité naturelle ou paysagère (An).

- 13.2.** Des plantations d'essences locales seront réalisées pour atténuer l'impact visuel de dépôts, d'installations ou de bâtiments agricoles.

**ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé

**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



## CHAPITRE II : RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ah

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

Le secteur Ah correspond aux secteurs de la commune permettant à titre exceptionnel, la construction nouvelle destinée à l'habitation ou à des activités compatibles avec l'habitat, sur des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, non liés aux activités agricoles.

### ARTICLE Ah 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. l'implantation ou l'extension de constructions à usage industriel, agricole et de toute activité artisanale incompatible avec l'habitat,
2. les parcs d'attraction,
3. les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
4. les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 2°) de l'article Ah 2,
5. les plans d'eau,
6. l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines,
7. les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
8. l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
9. l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
10. le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée,
11. l'implantation de pylônes de tout type.
12. la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

Dans les espaces à constructibilité limitée  
*définis sur les documents graphiques conformément à leur légende,*

13. les constructions à l'exception des abris de jardins et des annexes aux constructions principales,
14. le changement de destination de bâtiments.

En secteur 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 11* du présent règlement).

## ARTICLE Ah 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, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique, notamment les équipements liés et nécessaires à la voirie et aux réseaux divers répondant à des besoins d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement,
2. les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à la réalisation de constructions admises en secteur Ah ou qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
3. La construction principale à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat et ses annexes, à condition de respecter les dispositions réglementaires des articles suivants,
4. la restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et d'être réalisé dans le respect des distances réglementaires applicables par rapport aux bâtiments agricoles soumis à leur propre réglementation,
5. 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,
6. l'aménagement, la réfection, la rénovation, l'adaptation des constructions existantes,
7. l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes sous réserve que :
  - . l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
  - . l'extension n'entrave pas le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes en ne réduisant pas davantage le recul existant entre l'habitation visée par le projet d'extension et les bâtiments agricoles concernés,
8. l'extension et la création d'annexes à la construction principale, à condition que :
  - . ces annexes soient intégralement implantées à moins de 20 m de la construction principale,
  - . elles respectent les limites d'emprise au sol fixées à l'article Ah 9, \*
  - . elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant,
  - . en cas de réalisation de piscines, celles-ci ne doivent pas excéder une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> et doivent être intégralement implantées dans un périmètre de 20 m à compter de la construction principale.
9. 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, à condition :
  - . que ce bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial (bâtiment a minima en pierres),
  - . que le changement de destination s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial (cf. article Ah 11),
  - . que le bâtiment soit implanté à moins de 30 m de la voie ou de l'emprise publique le desservant,

## Règlement du P.L.U.

- . que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et respecte les reculs définis au titre des principes de réciprocité définis à partir des bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole (au titre de 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 bénéficie d'un accès sécurisé,
- . 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.

10. Dans les espaces à constructibilité limitée définis sur les documents graphiques conformément à leur légende (cf. plans de zonage), seuls les abris de jardin et les annexes aux constructions principales peuvent y être admis, à condition de respecter les règles définies aux articles suivants.

**ARTICLE Ah 3 – ACCES ET VOIRIE**

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. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.  
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. En cas de division parcellaire en vue de construire, une largeur minimale d'accès de 4 mètres est requise.
- 3.1.3. En cas d'opération ou de permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, la largeur minimale de l'accès ne peut être inférieure à 5 m.
- 3.1.4. Toute autorisation peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.5. 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.

**3.2 Voirie**

- 3.2.1. 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.
- 3.2.2. 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.
- 3.2.3. En cas d'opération ou de permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, la largeur minimale de la voie de desserte à double sens de circulation ne peut être inférieure à 6 m.
- 3.2.4. Les voies en impasse desservant plusieurs habitations doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## Règlement du P.L.U.

**3.3. Desserte piétonnière et/ou cyclable**

Au sein des opérations ou permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, des cheminements piétonniers et/ou cyclables doivent être réalisés pour desservir les nouveaux logements.

Ils doivent être raccordés aux cheminements "doux" arrivant en limite du terrain existants ou projetés. Cette desserte peut le cas échéant être réalisée par voie "partagée".

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés sur les documents graphiques réglementaires au titre de l'article L.123-1-5-IV-1° du code de l'urbanisme, relatifs aux éléments de paysage à préserver, doivent être conservés.

**ARTICLE Ah 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. 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.

**4.2. Assainissement****a) Eaux usées**

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, les eaux usées doivent être collectées et traitées par une installation individuelle d'assainissement, conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

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**

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

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

**4.3. 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~~h~~ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé

## **ARTICLE A~~h~~ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1.** Le nu des façades de toute construction nouvelle ou installation doit être implantée au-delà de :
- 25 m par rapport à l'axe des voies départementales,
  - 5 m de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques ou dans l'alignement des constructions riveraines, si cette implantation permet d'assurer une harmonie et une cohérence urbaine, telle qu'elle peut être perçue depuis la voie ou l'emprise publique.

**Toutefois, des reculs supérieurs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité publique, en particulier pour des raisons de visibilité sur voie.**

- 6.2.** Des dispositions différentes au 6.1. peuvent être admises :
- dans le cas de reconstruction, de la rénovation, de la réfection d'un bâtiment existant,
  - lorsque le projet de construction (ou d'extension) jouxte une construction existante de valeur ou en bon état déjà implantée dans cette marge de recul, sous réserve que le projet de construction (ou d'extension) ne réduise pas davantage la marge de recul du bâtiment existant par rapport à la voie publique concernée,
  - si le projet de construction est implantée le long d'une voie non ouverte à la circulation automobile (exemple : cheminement piétonnier et/ou cyclable indépendant de l'emprise d'une voie routière),
  - pour les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route qui peuvent s'implanter à 15 m par rapport à l'axe des voies départementales,
  - pour les bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, à condition de respecter les dispositions prévues au paragraphe 6.4. suivant.

**Toutefois, les possibilités précisées au paragraphe 6.1. et 6.2. ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).**

- 6.3.** La construction principale et le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination doivent être implantés dans une bande de 0 à 30 m à compter de la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique desservant le projet.

Cette disposition ne s'oppose pas aux possibilités d'extension des constructions principales devant se réaliser au-delà de cette limite, y compris de celles situées en dehors de la bande des 30 m ou à cheval sur cette limite.

- 6.4.** Un recul minimal de 7 m mesuré à compter de la limite d'emprise des voies départementales s'impose aux constructions techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services publics.
- 6.5.** 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 hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

**Règlement du P.L.U.**

Aucun surplomb du domaine public départemental ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les équipements techniques liés aux éoliennes sont soumis aux marges de recul prévues pour les constructions.

**ARTICLE Ah 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Les constructions principales doivent être édifiées en limite séparative ou à défaut, en respectant un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.
- 7.2. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 m de la limite séparative, à condition de respecter la hauteur maximale définie à l'article A 10.
- 7.3. Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 1,5 mètre. Le recul sera mesuré depuis le bord de la piscine (margelle et plage incluses).
- 7.4. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes de moins de 12 mètres de hauteur, 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).
- 7.5. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Non réglementé

**ARTICLE Ah 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Si la superficie de l'unité foncière est supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>,

l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière concernée.

Si la superficie de l'unité foncière est inférieure à 300 m<sup>2</sup>,

le cumul de l'emprise au sol des constructions admises sur l'unité foncière concernée pourra atteindre une emprise au sol maximale de 150 m<sup>2</sup>.

Dans tous les cas,

- . l'emprise au sol des annexes (hors piscines) créées à compter de la date d'approbation du P.L.U. ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup>.
- . l'emprise au sol des piscines créées à compter de la date d'approbation du P.L.U. ne doit pas excéder 100 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE Ah 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

**10.1. – Les constructions principales** doivent respecter les hauteurs maximales suivantes :

Hauteur maximale des constructions principales pouvant être admises en secteur Ah	
à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
<b>6 m</b>	<b>7 m</b>

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.

**10.2. - Les annexes** ne peuvent excéder les hauteurs maximales suivantes :

Hauteur maximale des annexes implantées à 3 m ou plus des limites séparatives		Hauteur maximale des annexes implantées à moins de 3 m des limites séparatives		Annexes en limite séparative : hauteur maximale du mur de l'annexe à l'aplomb de la limite séparative	
à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
<b>4 m</b>	<b>5 m</b>	<b>3,2 m</b>	<b>3,5 m</b>	<b>3,2 m</b>	<b>3,5 m</b>

Il peut être dérogé à cette règle pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

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

**10.3. –** L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.  
La hauteur des ouvrages, réservoirs, silos, poteaux, pylônes, antennes, candélabres, le cas échéant d'éoliennes, n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS-PROTECTION DE SELEMENTS DE PAYSAGE**

### **11.1. 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 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.

L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat. Les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites

Toutes interventions et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° 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.

### **11.2. Règles spécifiques**

---

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

#### **11.2.4. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

Tout type de toiture est admis. Toutefois, les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment et en matériaux brillants sont interdites.

#### **11.2.5. FAÇADES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

Les bardages en tôle ondulée galvanisée et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

#### **11.2.6. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES**

Leurs toitures et façades doivent être en harmonie avec celles de la construction principale et/ou peuvent être traitées avec un parement de bois ou aspect bois.

Les abris ayant un aspect de tôle sont interdits.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment sont interdites.



11.2.2. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

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

Dans la bande de 10 m par rapport au point haut de la berge des cours d'eau identifiés dans le règlement graphique, les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux : Elles doivent être ajourées et présenter une transparence hydraulique, répondant aux deux critères suivants : ne pas constituer un obstacle au passage des eaux et ne pas créer de frein à l'évacuation des eaux.

b) Types de clôtures admis sur les unités foncières recevant la construction destinée à l'habitation

<b>1. Clôtures sur rue ou place publique</b>	
Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale.	
Types de clôtures admis	Hauteur maximale
. un mur de pierres ou enduit sur les deux faces, . clôtures composées de grillage rigide (avec ou sans soubassement**), de lisses, grille, briques (mixité de types admis)	1,20 mètre sauf portails et piliers aux entrées d'unité foncière

<b>2. Clôtures en limite séparative</b>	
Types de clôtures admis	Hauteur maximale
Tous types de clôtures* sauf : les clôtures composées de plaques de béton brut, de tôles, de canisses en PVC, qui sont interdites	1,80 mètre

<b>3. Clôtures en limite d'un espace agricole ou naturel</b>	
Types de clôtures admis	Hauteur maximale
. un grillage pouvant être complété d'un dispositif occultant, avec ou sans soubassement**, doublé d'une haie vive d'essences locales variées (cf. annexe 2 du règlement)	1,80 mètre

\* Tout mur ou muret de clôture en parpaings ou en briques doit être enduit sur les deux faces.

\*\* Le soubassement peut éventuellement être constitué d'un mur de pierres, d'un mur enduit des deux faces, ou de plaques béton si la hauteur de ce soubassement n'excède pas 0,20m.

### **11.3. Traitement des abords, protection des éléments de paysage et de patrimoine**

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.

Tout mouvement de terres créant des exhaussements de plus de 1 m en limite de propriété est interdit.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Ah 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**12.2.** 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.

Ces places de stationnement peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

**12.3.** Il est exigé :

- . deux places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction principale, couvertes ou non
- . une place de stationnement par tranche de 4 logements dans le cadre de projet permettant la création d'au moins 5 logements.

Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, une seule place de stationnement par logement est exigée.

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

### **12.4. Modalités d'application**

En cas d'impossibilité de les réaliser sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

*(en application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).*

## ARTICLE 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

**13.1.** 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-III-2° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur le document graphique (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) est soumis à déclaration auprès du Maire.

En cas de nécessité, 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-III-2° du Code de l'urbanisme peuvent être supprimées pour l'un des motifs suivants :

- ☐ l'état sanitaire des arbres,
- ☐ la sécurité,
- ☐ la création et l'entretien d'accès,
- ☐ l'aménagement d'une liaison piétonne
- ☐ le passage de réseaux,
- ☐ l'extension d'une construction principale,
- ☐ la création ou l'extension d'annexes.

Dans ces cas, leur suppression devra être compensée par des plantations d'essences locales\* de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimées	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales *

**\* Essences locales :** choix à opérer en prenant en compte l'annexe 2 du présent règlement

Ces plantations seront réalisées de préférence au sein des secteurs classés en zone naturelle (N) ou de secteurs agricoles à sensibilité naturelle ou paysagère (An).

**13.2.** Des plantations d'essences locales seront réalisées pour atténuer l'impact visuel de dépôts, d'installations ou de bâtiments agricoles.

**ARTICLE A~~h~~ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé

**ARTICLE A~~h~~ 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE A~~h~~ 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX  
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **TITRE 5**

-

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N (SECTEURS N, NF, N<sup>I</sup>, N<sup>I</sup><sub>C</sub>, N<sub>S</sub>)

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

La zone N est destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend :

- les secteurs N protégés en raison de leur intérêt en tant qu'espaces naturels d'intérêt écologique ou bien en tant que milieux récepteurs d'eaux pluviales (vallées de cours d'eau; secteurs humides) ;

Ces secteurs naturels participent aux continuités écologiques.

- un secteur NF, secteur naturel et boisé où les activités de sylviculture et d'exploitation forestière sont prédominantes sans exclure les activités agricoles ;
- des secteurs N<sup>I</sup>, secteurs devant conserver leur dominante naturelle (ou agricole) mais pouvant recevoir des activités légères récréatives et de loisirs voire touristiques et des aménagements nécessaires à la valorisation de ces secteurs dans le respect de l'environnement ;
- des secteurs N<sup>I</sup><sub>C</sub>, secteurs de terrains de camping existants ;
- un secteur N<sub>S</sub> destiné à l'unité de traitement des eaux usées (collective).

- des secteurs concernés par des zones humides (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 14).

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 des S.A.G.E. en vigueur.

De façon générale, toute action pouvant entraîner la dégradation de zones humides est interdite, sauf en cas de travaux d'intérêt général ne pouvant justifier d'autres alternatives que l'atteinte totale ou partielle de ces milieux (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 14).

- des secteurs concernés par le risque d'inondation (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 4).
- des zones archéologiques, répertoriés au plan de zonage conformément à la légende, où les occupations des sols admises en zone agricole ne doivent pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

## 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,
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements, autres que ceux nécessaires à des activités agricoles ou liés à des aménagements paysagers,
  - 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 et les parcs résidentiels de loisirs, sauf en secteur N/c,
  - l'implantation de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, sauf en secteur N/c,
  - le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée,
  - tout dépôt de matériels, de matériaux,
  - l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
  - la mise en place d'éoliennes et de leurs installations connexes, à l'exception d'éoliennes de moins de 12 m de hauteur pouvant être admises en secteurs Ns et N/c,
  - l'implantation d'antennes-relais.
- . **En secteur N/**, sont interdits toute construction et installation, tout affouillement et exhaussement de sol, à l'exception des cas visés à l'article 2 relatifs au secteur N/
- . **En secteur N/c**, sont interdits toute construction et installation, tout affouillement et exhaussement de sol, à l'exception des cas visés à l'article 2 relatifs au secteur N/c,
- . **En secteur Ns :**
- toute construction ou installation non directement liée et non nécessaire à l'unité de traitement des eaux usées.

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

### 2.1. Dispositions communes aux secteurs N et N/c, sous réserve des dispositions relatives aux secteurs concernés par des zones humides (cf. 2.6.) et par le risque d'inondation (cf. 2.7.).

Sont admises sous conditions :

- l'aménagement, la réfection et la restauration (sans changement de destination) de bâtiments existants, à condition qu'il reste au moins l'essentiel des murs porteurs et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
- 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 et à condition que la démolition ne fasse pas suite à un sinistre lié à une inondation.

## Règlement du P.L.U.

- la rénovation et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve que :
    - la rénovation ou l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
  - . le cumul\* d'extensions admises à compter de la date d'approbation du P.L.U. ne doit pas excéder\*\* :
    - . 30 % de l'emprise au sol de la construction existante qui présente une emprise au sol supérieure ou égale à 130 m<sup>2</sup> (tel qu'elle existe à la date d'approbation du P.L.U. ...),
    - . une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> lorsque la construction existante à la date d'approbation du P.L.U. présente une emprise au sol inférieure à 130 m<sup>2</sup>,
- \* l'extension pouvant par ailleurs être réalisée par phases successives, dans les limites d'emprise au sol maximales définies ci-dessus,
- \*\* Une emprise au sol supérieure peut être admise lorsque l'extension de la construction est réalisée par reprise et aménagement de bâtiment(s) existant(s) (joutant la construction principale), présentant une emprise au sol supérieure aux limites fixées ci-dessus.**
- . la rénovation ou l'extension ne crée pas de logement nouveau,
  - . l'extension n'entrave pas le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes et dans le respect d'un recul des 100 m des bâtiments agricoles concernés,
  - . pour les extensions sur des constructions d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit le long de la RD 751, secteurs définis par l'arrêté du 11 Octobre 1999 ; celles-ci doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié, et conformément à la législation en vigueur ;
- la construction de piscines, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 100 m<sup>2</sup>,
- l'extension et la création d'autres annexes à la construction principale, à condition :
  - . qu'elles soient édifiées à moins de 20 m de la construction principale existante,
  - . que leur emprise au sol ou le cumul d'emprises au sol des annexes, créées à compter de la date d'approbation du présent P.L.U., n'excède pas 40 m<sup>2</sup>,
  - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant.

**2.2. Dispositions spécifiques au secteur N et NF, sous réserve des dispositions relatives aux secteurs concernés par des zones humides (cf. 2.6.).**

- 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 d'intérêt général, notamment pour la gestion des eaux pluviales, des ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- les affouillements et exhaussements, sous condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux activités agricoles ou à des travaux ou opérations d'intérêt général dans le cadre de la réglementation en vigueur, en particulier
- les affouillements et exhaussements, liés et nécessaires à la réalisation d'ouvrages de gestion hydraulique ou de traitement des eaux pluviales réalisés dans un intérêt collectif (dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de gestion d'eaux pluviales à l'échelle d'un bassin versant),
- les travaux, équipements liés aux infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire répondant à des besoins d'intérêt collectif, sous réserve :



**Règlement du P.L.U.**

- . d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,
- . de ne pas compromettre la protection de la zone,
- . de justifier de l'absence d'alternative possible à la réalisation du projet en dehors de ces secteurs
- 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, à la restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème.

**2.3. Dispositions spécifiques au secteur Nl, sous réserve des dispositions relatives aux secteurs concernés par des zones humides (cf. 2.6.) et par le risque d'inondation (cf. 2.7.).**

- des constructions et installations légères et aisément démontables, devant être strictement liées et nécessaires à des activités légères récréatives ou de loisirs, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires, postes d'observation de la faune ou de la flore...), sous réserve d'une bonne insertion dans le site et qu'elles restent suffisamment limitées pour maintenir le caractère naturel prédominant du secteur.

**2.4 Dispositions spécifiques au secteur N/c.**

- les aménagements, les aires de jeux et de sport liés et nécessaires au camping caravanning, sous réserve :
  - . qu'ils respectent les dispositions relatives aux zones humides s'il y a lieu,
  - . qu'ils n'entravent pas le bon écoulement des eaux, notamment en secteur concerné par le risque d'inondation (cf. plans de zonage : secteurs soumis au risque d'inondation conformément à la légende).
- les équipements d'intérêt général nécessaires au fonctionnement du terrain de camping.

**2.5 Dispositions spécifiques au secteur Ns.**

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

**2.6 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 des S.A.G.E. en vigueur sur le territoire.

Dans ces secteurs, pourront exceptionnellement être admis dans le respect des dispositions précisées à l'article 14 des dispositions générales (cf. Titre 1) :

- les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux d'entretien et de restauration de zones humides et du réseau hydrographique,
- les équipements liés et nécessaires à la voirie et aux réseaux divers répondant à des besoins d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires à la réalisation de ces équipements, dès lors qu'est justifiée l'absence d'alternative possible à la réalisation du projet en dehors de ces secteurs.

## Règlement du P.L.U.

**2.7 En secteurs concernés par le risque d'inondation,** tel qu'ils sont identifiés aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage),

Les possibilités de construction, admises ci-dessus en zone agricole, doivent respecter les dispositions précisées à l'article 4 (cf. risque d'inondation) du Titre 1 (dispositions générales).

**2.8 En secteur 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 11* 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.

Toute création d'accès sur les RD 751 et RD 58 est interdite.

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés sur les documents graphiques réglementaires au titre de l'article L.123-1-5-IV-1° du code de l'urbanisme, relatifs aux éléments de paysage à préserver, doivent être conservés.

### ARTICLE N° 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.

En l'absence d'un réseau public, les eaux usées doivent être collectées et traitées par une installation individuelle d'assainissement, conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

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.

## **ARTICLE N° 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé

## **ARTICLE N° 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1.** En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RD 751, limitée à 75 m de l'axe de la RD 751 pour les constructions autres que celles à usage d'habitation.

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.

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

- 6.2.** Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations pouvant être admises à l'article N 2 doivent être implantées à au moins :

30 m par rapport au bord de chaussée extérieure des bretelles d'échangeur de la RD 751,

- 35 m par rapport à l'axe de la RD 58,
- 25 m par rapport à l'axe des autres voies départementales,
- 5 m de l'alignement des autres voies,

sauf lorsque la construction principale est déjà implantée au sein de cette marge de recul : dans ce cas-ci, l'extension de la construction ou la réalisation d'une annexe ne peut davantage réduire la marge de recul que respectent les constructions existantes par rapport à la voie publique concernée.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

Cependant, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

- 6.4.** Des dispositions différentes à celles précisées aux 6.1. à 6.3 ci-dessus sont admises :

- dans le cas de reconstruction, de la rénovation, de la réfection d'un bâtiment existant,
- pour les bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif : toutefois, un recul minimal de 7 m mesuré à compter de la limite d'emprise des voies départementales s'impose aux constructions techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services publics

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Les constructions principales doivent être édifiées en limite séparative ou à défaut, en respectant un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.
- 7.2. Les annexes peuvent être implantées en limite ou en respectant un recul minimal de 1 m de la limite séparative, à condition que leur hauteur maximale respecte les dispositions prévues à l'article N 10.
- 7.3. Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 1,5 mètre. Le recul sera mesuré depuis le bord de la piscine (margelle et plage incluses).
- 7.4. 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).
- 7.5. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

## **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**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- 9.2. L'emprise au sol des extensions des constructions principales autorisées à l'article A 2 ne peut ajouter\* :
  - plus de 40 m<sup>2</sup> pour des constructions ayant une emprise au sol existante (à la date d'approbation du P.L.U.) inférieure ou égale à 130 m<sup>2</sup>,  
plus de 30 % à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U. ayant une emprise au sol existante supérieure à 130 m<sup>2</sup>.

Ce ou ces extension(s) peuvent être réalisées par phases successives, à condition que le cumul de ces extensions ne puisse excéder l'emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> ou 30 % de l'emprise au sol du bâtiment tel qu'il existait à la date d'approbation du P.L.U.

- \* Une emprise au sol supérieure peut être admise lorsque l'extension de la construction est réalisée par reprise et aménagement de bâtiment(s) existant(s) (jouxant la construction principale), présentant une emprise au sol supérieure aux limites fixées ci-dessus.

**Règlement du P.L.U.**

- 9.3. Le cumul d'emprise(s) au sol des annexes à la construction principale, créées à compter de la date d'approbation du P.L.U. (que ce soit par création ou extension d'annexes) ne peut excéder 40 m<sup>2</sup> (hors piscines).
- 9.4. L'emprise au sol des piscines, créées à compter de la date d'approbation du présent P.L.U., ne doit pas excéder 100 m<sup>2</sup>.
- 9.5. Le cumul d'emprise(s) au sol des constructions légères liées aux activités de loisirs, telles qu'elles sont admises en secteur N/c, ne peut excéder 60 m<sup>2</sup>. Cette emprise au sol maximale admise, est estimée à compter de la date d'approbation du P.L.U.

**ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

**10.1. – Hauteur maximale des extensions des constructions principales** admises à l'article N 2 :

Les extensions admises à l'article N 2 ne doivent pas excéder la hauteur maximale de la construction principale concernée par le projet d'extension.

**10.2. - Les annexes** ne peuvent excéder les hauteurs maximales suivantes :

Hauteur maximale des annexes implantées à 3 m ou plus des limites séparatives		Hauteur maximale des annexes implantées à moins de 3 m des limites séparatives		Annexes en limite séparative : hauteur maximale du mur de l'annexe à l'aplomb de la limite séparative	
à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
<b>4 m</b>	<b>5 m</b>	<b>3,2 m</b>	<b>3,5 m</b>	<b>3,2 m</b>	<b>3,5 m</b>

Il peut être dérogé à cette règle pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

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

**10.3.** Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, équipements et constructions d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur maximale n'est pas réglementée.**ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère

**Règlement du P.L.U.**

ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, à l'aménagement de leurs abords et aux clôtures, applicables en secteur A (**cf. article A 11**) s'appliquent aux possibilités de construction ou d'extension admises - conformément à l'article N 2 - en zone N.

Les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial et paysager identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme sont aussi soumis aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

**Eléments de paysage :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE N 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**13.1.** 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-III-2° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur le document graphique (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) est soumis à déclaration auprès du Maire.

**13.2.** En cas de nécessité, 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-III-2° du Code de l'urbanisme peuvent être supprimées pour l'un des motifs suivants :

- ☐ l'état sanitaire des arbres,
- ☐ la sécurité,
- ☐ la création et l'entretien d'accès,
- ☐ l'aménagement d'une liaison piétonne
- ☐ le passage de réseaux,
- ☐ l'extension d'une construction principale,
- ☐ la création ou l'extension d'annexes.

## Règlement du P.L.U.

Dans ces cas, leur suppression devra être compensée par des plantations d'essences locales\* de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimées	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales *

\* Essences locales : choix à opérer en prenant en compte l'annexe 2 du présent règlement

Ces plantations seront réalisées de préférence au sein des secteurs classés en zone naturelle (N) ou de secteurs agricoles à sensibilité naturelle ou paysagère (An).

**13.3.** En secteur **NF**, le caractère naturel à dominante forestière du secteur doit être préservé.

## ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

## 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 : REGLES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT RESERVEES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE**

### **ANNEXE N° 2 : LISTE DES ESSENCES TRADITIONNELLES LOCALES DE REFERENCE DEVANT GUIDER LES PROJETS DE PLANTATIONS** complément à l'article 13 du règlement des zones concernées

### **ANNEXE N° 3 : POSSIBILITES DE CHANGEMENT DE DESTINATION D'ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE**



**Règlement du P.L.U.**

**ANNEXE N° 1**  
**LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES**  
**Réservées aux personnes à mobilité réduite**

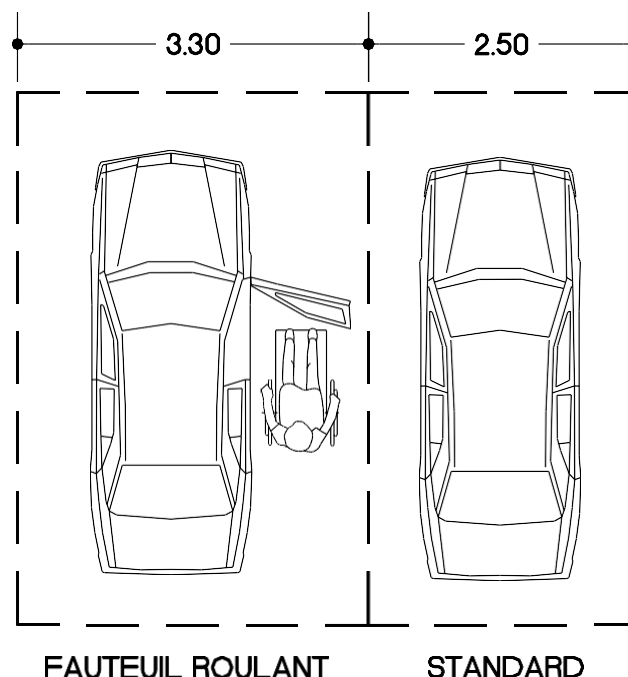
**INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES**  
**AU PUBLIC**

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**

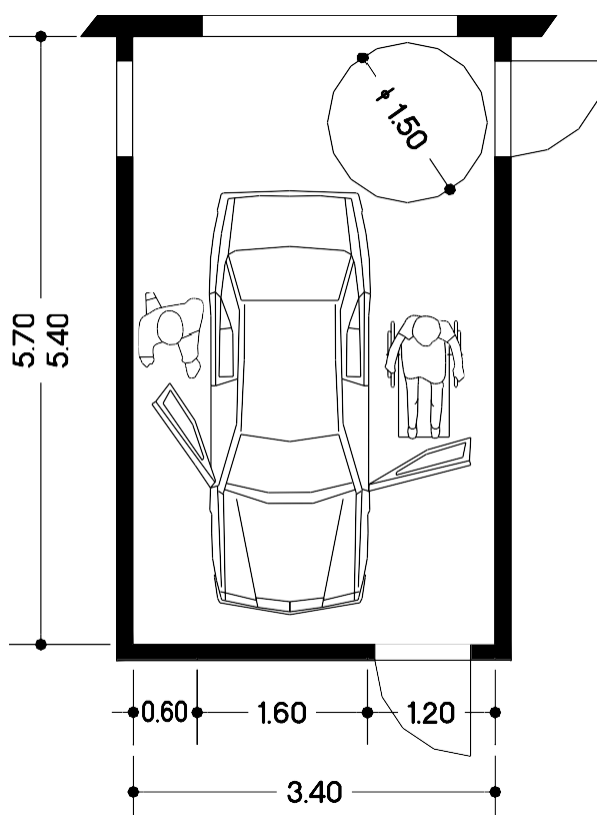
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

**BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS**  
**NEUFS**

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles 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 coté 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.



## ANNEXE N° 2

### LISTE DES ESSENCES TRADITIONNELLES LOCALES DE REFERENCE DEVANT GUIDER LES PROJETS DE PLANTATIONS

#### ■ LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES ET RUSTIQUES préconisées

Cette liste, donnée pour information, ne revêt pas un caractère limitatif. Il est simplement demandé que les haies soient prioritairement et majoritairement composées avec les essences citées, sans pour autant exclure les autres plantes et arbustes décoratifs que l'on réservera plutôt à l'intérieur d'un jardin.

Les plantations seront de préférence composées d'arbres ou d'arbustes en mélange de plusieurs espèces de feuillus, non persistants ou persistants.

#### Arbustes et arbrisseaux – Essences communes :

Ajonc d'Europe, Argousier, Arroche, Aubépine, Bourdaine, Callune fausse bruyère, Buis, Charme, Cognassier, Cornouiller sanguin, Eglantier, Fusain d'Europe, Genêt à balai, Houx, Laurier sauce, Laurier-tin, Lilas commun, Mimosa, Noisetier commun, Olivier de Bohème, Petit fragon, Pêcher, Poirier, Pommier, Prunier, Prunellier, Saule roux, Saule cendré, Saule à oreillettes, Saule rampant, Seringa, Sureau noir, Tamaris d'Angleterre, Troène commun, Viorne obier.

#### Arbres – Essences communes :

Aulne glutineux, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Châtaignier commun, Chêne pédonculé, Chêne vert, Cormier, Erable champêtre, Frêne élevé, Merisier, Orme champêtre, Peuplier tremble, Robinier, Saule blanc.

#### Arbres – Autres essences :

Alisier torminal, Arbousier, Chêne Tauzin, Chêne sessile, Figuier, Frêne à feuilles étroites, Hêtre, Marronnier, Néflier, Noyer commun, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles.

#### Lianes :

Bryone dioïque, Lierre, Chèvrefeuille, Clématite, Houblon, Vigne, Vigne vierge.

#### ■ ESSENCES DECONSEILLEES

Les Laurier-palme, Thuya, Cupressus, sont déconseillés pour diverses raisons :

- . Ces essences assèchent les sols situés à leur pied et rendent impossible toute autre culture,
- . Elles sont sensibles aux maladies et aux parasites, et alors, c'est toute la haie qui est condamnée,
- . Elles nécessitent des tailles constantes (3 fois par an) pour maintenir une hauteur acceptable,
- . Elles ne sont pas favorables à la faune et ne donnent pas de fleur.
- . Ce type de haie produit un paysage monotone et identique en toute saison, sans lien avec les variations des paysages de la région.

**ANNEXE N° 3**

**LES POSSIBILITES DE CHANGEMENTS DE DESTINATION  
D'ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES EN ZONES AGRICOLE OU NATURELLE**

- Identification des cas inventoriés de bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination
- Le cas échéant, dispositions réglementaires complémentaires à celles de l'article A 2 concernant les possibilités de changement de destination pouvant être admises en zone agricole.