

Département de Loire Atlantique (44)

## Commune de Saint Lyphard

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3. Règlement

Novembre 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal, réuni en séance le 6 novembre 2018

Mme Le Maire  
Chantal Brière

Élaboration du POS : 28/01/2000

Révision du POS en PLU : 09/07/2013

Modification simplifiée n°1 du PLU : 15/04/2014

Modification simplifiée n°2 du PLU : 07/06/2016

Modification simplifiée n°3 du PLU : 06/11/2018



# Sommaire

---

<b>TITRE 1.DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE 2.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>15</b>
1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	17
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	26
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG .....	36
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	45
4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	55
5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT.....	63
<b>TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>71</b>
1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb.....	73
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	84
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	91
<b>TITRE 4.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>93</b>
1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	95
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AH .....	103
<b>TITRE 5.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>113</b>
1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	115
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH.....	121



# Titre 1. Dispositions générales

## ARTICLE 1 / CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-LYPHARD.

## ARTICLE 2 / PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT DU P.L.U. ET DES AUTRES DISPOSITIONS LEGISLATIVES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLU.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.
- 3) Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.
- 4) Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC...).
- 5) La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique est applicable notamment le décret n°86-192 du 5 février 1986 qui stipule que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.
- 6) Le permis de démolir est obligatoire dans le site inscrit de la Brière.
- 7) Il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation de caractéristiques de terrain, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation des ouvrages techniques (transformateurs, supports de distribution et de transport d'énergie ou de télécommunications, château d'eau, éco stations, abri pour arrêt de transport collectif, postes de refoulement) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt général.
- 8) Dans toutes les zones, l'accès direct des constructions sur les R.D. et les pistes cyclables est limité et réglementé suivant les dispositions définies dans les articles 3 du présent règlement.
- 9) Sont soumis à procédure d'autorisation ou de déclaration, notamment :
  - Toutes constructions sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'urbanisme.
  - L'édification des clôtures.
  - Les installations et travaux divers (parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol).
  - Les démolitions (permis de démolir).
  - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.

## ARTICLE 3 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones **u**rbaines mixtes ou spécialisées (U)
- Zones **à u**rbanser (AU)
- Zones **a**gricoles (A)
- Zones **n**aturelles et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents de graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UI). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule

(ex : UIa). Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme.

#### **Les zones urbaines, dites « zones U »**

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA, UB et UG) et les zones urbaines spécialisées (Ui, UE, UT).

#### **Les zones à urbaniser, dites « zones AU »**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Zones 1AU : Les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement desservent ces zones, la capacité reste néanmoins à confirmer au regard de l'urbanisation et des activités à venir. Le règlement ainsi que, pour certaines de ces zones, des orientations d'aménagement et de programmation, définissent leurs conditions d'aménagement et d'équipement.
- Zones 2AU : Les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement ne desservent pas systématiquement ces zones, dans tous les cas, la capacité de ces réseaux reste néanmoins à confirmer au regard de l'urbanisation et des activités à venir. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

#### **Les zones agricoles, dites « zones A »**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules peuvent être admises dans certains secteurs de ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces zones distinguent les zones agricoles (A) des espaces bâtis sans enjeu agricole (Ah).

#### **Les zones naturelles, dites « zones N »**

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune à protéger en raison de l'existence de risques naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou salicole, ou de leur caractère d'espaces naturels.

### **ARTICLE 4 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU**

En plus du plan de zonage délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières, les documents graphiques comportent également :

#### **Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.16 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) 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.

### **Les emplacements réservés**

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique et en annexe au PLU).

### **Les éléments protégés au titre l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme**

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, les éléments suivants, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :

- Les haies. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.
- Les ensembles boisés d'intérêt paysager identifiés au plan de zonage :  
Les ensembles boisés doivent être le plus possible préservés. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable.
- Le patrimoine bâti remarquable  
Les extensions, l'aménagement ou la démolition du patrimoine bâti remarquable, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme (cf. annexe), sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.  
Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable.  
Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable.

### **Les linéaires commerciaux et secteurs commerciaux à préserver**

Au titre de l'article L.123-1-5 7° bis du Code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le long des voies repérées comme « linéaire commerciaux » ou dans les secteurs commerciaux et de services, le changement de destination des commerces et services de proximité en habitation ou stationnement est interdit. Dans le cas des linéaires, cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage...

### **Les secteurs de mixité sociale**

L'article L 123-1-5-16° du Code de l'urbanisme précise que le règlement peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Un plan spécifique identifie ces secteurs de mixité sociale. Les règles sont différentes en fonction des secteurs :

- En zone urbaine (UA, UB et UG), les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, soumis à permis d'aménager ou à permis groupés comporteront 30 % de logements locatifs sociaux au minimum ;
- En zone à urbaniser à vocation habitat, les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, soumis à permis d'aménager ou à permis groupés comporteront 35% de logements locatifs sociaux au minimum.

### **Les zones humides**

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE.

« Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. » (SDAGE du bassin Loire-Bretagne 2010-2015)

### **Le cône de vue à préserver**

Les éventuelles urbanisations situées dans le cône de vue identifié au plan de zonage devront préserver la percée visuelle en direction de l'église. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent

### **Les zones non aedificandi**

Toutes nouvelles constructions, y compris les annexes, y sont interdites.

## **ARTICLE 5 / ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles du Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes, conformément aux articles L.123.1, R.421.15 et R.442.5. du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 6 / LES REGLES SPECIFIQUES AUX ACTIVITES AGRICOLES ET AUX HABITATIONS DES TIERS**

Article L 111-3 du Code rural :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. Il appartient au pétitionnaire d'apporter les éléments d'appréciation dans le dossier de demande d'autorisation (relevé de géomètre).

#### **ARTICLE 7 / CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune passée par acte authentique.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple, permettant l'édification de projet de construction de qualité.

#### **ARTICLE 8 / RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION INVOLONTAIRE**

En application de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction des bâtiments existants détruits involontairement (sinistre, dommages de travaux...) est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant la destruction, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R.111-2 et R.111-21 du Code de l'urbanisme.
- La destruction date de plus de deux ans par rapport au dépôt de la demande d'autorisation de droit du sol

#### **ARTICLE 9 / DEFINITIONS**

##### **Accès :**

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie.

##### **Annexe :**

Construction secondaire détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, piscine, petit éolien...).

Le petit éolien : Le « petit éolien » se rapporte aux éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres (pales non comprises). Le code de l'urbanisme ne soumet pas ces machines ni à la formalité du permis de construire, ni à la formalité de la déclaration de travaux. Toutefois, considéré comme annexe, le petit éolien devra répondre aux normes d'implantation au même titre que n'importe quelle autre annexe.

##### **Chambre d'hôte et gîte rural :**

Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. Le nombre de chambres proposées à la location dans la même habitation ne peut excéder cinq. Le gîte rural est un meublé de tourisme situé dans un habitat de qualité, de préférence de caractère régional. Le gîte rural, dont le type demeure la maison individuelle ou le logement indépendant dans la maison

du propriétaire, a également pour vocation l'accueil de touristes à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuits, à la semaine ou au mois, assorti ou non de prestations.

**Clôture :**

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété contiguë ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclaver un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

**Contigu :**

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës).

**Corps principal de la construction à usage d'habitation :**

Volume dominant de la construction comprenant les pièces à vivre (séjour, salon, bibliothèque, bureau, cuisine, etc.) ainsi que les pièces de nuit (chambre, dressing, etc.) d'un ou plusieurs logements.

**Destination :**

Les 9 destinations des constructions pouvant être réglementées :

- **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements y compris les chambres d'hôtes et les gîtes.

- **Hébergement hôtelier :**

Il comprend les hôtels et les résidences de tourisme. Une résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'élit pas domicile. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

- **Bureaux :**

Il s'agit de constructions où sont principalement exercées des fonctions de direction, gestion, études, conception, informatique recherche et développement, ou toute autre activité ne constituant ni du commerce, ni de l'artisanat, ni de l'entreposage.

- **Commerce :**

Il s'agit de constructions où sont exercées des activités de vente de services ou de produits, y compris lorsque ceux-ci sont fabriqués ou transformés sur place (boulangeries, boucheries, charcuteries, etc.....) directement accessibles à la clientèle.

- **Artisanat :**

Il s'agit de constructions où sont exercées principalement des activités de production, transformation, réparation ou prestations de services relevant de l'artisanat. S'ils peuvent recevoir de la clientèle, cette vocation doit rester marginale par rapport aux activités précitées.

- **Industrie :**

Il s'agit des constructions principalement affectées à la fabrication industrielle de produits.

- **Entrepôt :**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

- **Exploitation agricole ou forestière :**

Il s'agit de toutes les constructions directement nécessaires pour l'exercice d'une activité agricole : granges, hangars, écuries, stabulations, etc. Les activités accessoires (transformation, vente, logement de l'exploitant) peuvent être parfois être admises sous

conditions mais ne constituent pas des « constructions destinées à l'exploitation agricole » à proprement parler.

- **Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

Il s'agit de toutes les constructions destinées à un services public, quelle que soit la personne publique qui l'exerce, ainsi que des constructions destinées à un service équivalent mais exercé par une personne privée (ex : clinique privée, école privée, etc.).

**Emprise au sol :**

Surface au sol qu'occupent l'ensemble des bâtiments situés sur le terrain. Elle correspond à la projection verticale de la ou des constructions au sol, tout débord ou surplombs inclus.

**Extension :**

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant.

**Hauteur :**

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction. A contrario, les éléments tels que les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). La hauteur maximale d'une construction à l'égout est mesurée à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente et à l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

**Limite de voie ou d'emprise publique :**

La limite de voie ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et : le domaine public (exception faite des jardins, parcs publics, espaces verts, voies cyclables ou piétonnes, voies d'eau), une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

**Limite séparative :**

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une voie ou une emprise publique.

Une limite séparative latérale est une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie ou d'emprise publique. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune limite de voie ou d'emprise publique.

**Recul :**

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies et emprises publiques.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

**Retrait :**

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait par rapport à la voie sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

**Surfaces végétalisées :**

Visées aux articles 13 des différentes zones, ces surfaces comprennent : les cheminements piétons et surfaces de circulation non imperméabilisées et aires de stationnement non imperméabilisées, les aires de jeux, les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...), les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

En revanche, elles ne comprennent pas : les aires de stationnement imperméabilisées, les surfaces de circulation automobile imperméabilisées.

**Terrain d'assiette du projet :**

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées de parcelles contiguës, et délimitées par des voies, accès et/ou emprises publiques.

**Voie :**

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.



# **Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines**



# 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## **Caractère de la zone UA**

Zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités.

### **Article UA 1 / Occupations et utilisations du sol interdites :**

Dans toute la zone UA sont interdit(e)s :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage agricole, industriel.
- Les carrières.
- Les aires de stationnement caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs / terrains de caravanes / campings.
- Le stationnement des caravanes et mobil home sur les terrains non bâtis.
- Le stationnement de mobil home sur les terrains bâtis.
- Les dépôts de plus de 10 véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article UA 2.
- Le changement de destination des commerces et services de proximité (existants à la date d'approbation du PLU) en habitation ou stationnement le long des voies repérées aux documents graphiques comme " linéaires commerciaux ". Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions concernées. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement.

### **Article UA 2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Sont notamment admis(es) :
  - Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après.
  - Les ouvrages tels que :
    - Les postes de transformation E.D.F.
    - Les stations de relevage.
    - Les réseaux et ouvrages techniques liés aux réseaux.
- Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
  - Les installations classées sous réserve de leur compatibilité avec la vie du quartier.
  - Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
  - Les extensions des constructions et annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article UA1.
  - Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve d'être liée à une activité existante sur le terrain d'assiette ou un terrain contigu.

- dans le cas où un terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (cf. pièce n°4 du dossier).
- Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, soumis à permis d'aménager ou à permis groupés comporteront 30 % de logements locatifs sociaux au minimum ;
- Le long des voies repérées comme « linéaire commerciaux » ou dans les secteurs commerciaux et de services, le changement de destination des commerces et services de proximité en habitation ou stationnement est interdit. Dans le cas des linéaires, cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage...

### **Article UA 3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1. Accès**

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

Toute autorisation 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. Le risque est évalué en fonction de la disposition de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès auront par ailleurs une largeur minimale de 3 mètres.

#### **3.2. Voiries**

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 en impasse desservant 3 logements ou plus doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies traversantes sont privilégiées, les voies en impasse demeurant l'exception.

Les voies nouvelles doivent :

- s'intégrer au maillage viaire environnant,
- donner une place adaptée aux modes doux,
- répondre aux caractéristiques nécessaires à leur intégration dans la voirie communale,
- disposer d'une largeur minimale de 4 mètres.

### **ARTICLE UA 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes selon un dispositif agréé.

#### **4.2. Assainissement**

- o Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sol et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

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

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement « collectif » et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

- Eaux pluviales

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Pour le surplus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur le plus proche de la construction.

La sortie des eaux pluviales sera au minimum à 20 cm par rapport au niveau de l'axe de la route. Le raccordement de la tuyauterie d'eaux pluviales se fera dans la génératrice supérieure de la canalisation existante, se trouvant sur le domaine public.

#### **4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution)**

Dans les lotissements ou constructions groupées, les réseaux électricité / téléphone / gaz doivent être enterrés.

#### **4.4. Gestion des déchets**

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

### **ARTICLE UA 5 / Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **ARTICLE UA 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1. Généralités**

Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

#### **6.2. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie ci-dessus**

Une implantation différente de celle listée au 6.1. est possible lorsque :

- le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- le projet est une annexe.
- le projet concerne l'extension ou la réhabilitation d'une construction existante.
- le projet concerne une construction dite « en deuxième ligne ou en second rang ». Dans ce cas, les constructions desservies par des servitudes de passage devront être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite entre la bande d'accès et le terrain d'assiette du projet.
- plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus du terrain de projet sont implantées en recul, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise.
- le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- le projet entraîne des problèmes de visibilité ou de dangerosité (à l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques).

Par ailleurs :

- les étages en attique peuvent présenter un recul par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE UA 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1. Généralités**

Les constructions seront implantées soit d'une limite à l'autre, soit sur une des deux limites en respectant un retrait minimal de 3 mètres à l'autre limite, soit à distance des deux limites avec un retrait de 3 mètres minimum de chaque côté.

### **7.2. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie ci-dessus**

Une implantation différente de celle listée au 7.1. est possible :

- Lorsque la construction concerne une annexe d'une hauteur de moins de 3,5 mètres au faitage et de moins de 40 m<sup>2</sup>.
- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m<sup>2</sup>. Dans ce cas, celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque le projet concerne une annexe de type petite éolienne domestique (cf. article 9 des dispositions générales).
- Lorsque les constructions de valeur ou en bon état, situées sur une même unité foncière, ont une implantation différente par rapport aux règles générales, une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée.

## **ARTICLE UA 8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

## **ARTICLE UA 9 / Emprise au sol**

Sans objet

## **ARTICLE UA 10 / Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 m à l'égout ou à l'acrotère (trois niveaux y compris le rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,70 m à l'égout du toit, excepté les petites éoliennes domestiques dont la hauteur ne devra pas dépasser 12 mètres au-dessus de la nacelle.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des nouvelles constructions principales devra être situé à au moins 0.20 mètre au-dessus du nivellement général de la France (NGF) à l'alignement ou à défaut au niveau moyen du sommet de la chaussée au droit de la construction. Seules les constructions nouvelles, situées en dessous de ce niveau sont concernées par cette règle. Les extensions et annexes ne sont pas soumises à cette règle.

## **ARTICLE UA 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

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.
- Leur tenue générale.

### **11.1. Matériaux et coloris**

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les bardages bois, aspect bois, zinc et aspect zinc sont autorisés exception faite des tôles ondulées et des bacs acier, toute autre forme de bardage est proscrite.
- Les bardages sont soumis à autorisation.
- Les revêtements des façades, y compris des bardages, seront de teinte claire. De manière ponctuelle, l'utilisation de teinte plus soutenue pourra être utilisée pour mettre en valeur des éléments architecturaux ou pour permettre l'animation de la façade. La teinte dominante restera une teinte claire.
- L'aspect et les coloris des façades devront respecter l'identité architecturale de la construction existante ou de l'environnement existant en cas de construction nouvelle.

### **11.2. Annexes et vérandas**

- Les annexes et les vérandas autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes.
- Les abris métalliques sont interdits.
- De manière générale les annexes devront respecter l'architecture locale.
- Les toitures des annexes, lorsqu'elles sont à deux pentes, seront réalisées en ardoise naturelle, ou tout autre matériau de couleur identique à l'ardoise. En revanche, l'utilisation de la tôle ondulée est interdite.

- Les bâtiments annexes qu'ils soient en appenti ou à deux pentes devront présenter une pente plus douce que celle des constructions principales.
- La construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc..., réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite.

### **11.3. Toitures**

- Lorsque les toitures des constructions seront à deux pentes, les pentes seront de 45° ou identiques à celles de la construction à laquelle la construction projetée s'adosse.
- Les croupes sont interdites ainsi que les galbes rampants (en chevronnière) et les débordements de toiture en pignon.
- Les toitures seront réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau d'aspect et de tenue identique à l'ardoise. Les toitures en zinc seront également autorisées sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage.
- Les toitures en chaume sont acceptées : la pente des versants est de l'ordre de 50 à 55°.
- Les rénovations des autres types de couvertures existants sont autorisées.
- Les toitures « terrasse » pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager. Des formes et matériaux de toitures divers pourront également être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).
- Le toit monopente pourra être autorisé sur le volume secondaire d'une maison d'habitation (hors habitation en toiture chaume), si ce volume secondaire est inférieur à 30% du volume principal et qu'il est rattaché à celui-ci ;
- Le toit monopente pourra être autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

### **11.4. Architecture**

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.
- En cas de modification, la composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être le plus possible respectées.
- L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.
- Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures.
- Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faîtage, lambrequins, rives, pannes et chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.
- Les coffrets de distribution d'énergie seront intégrés dans le domaine privé sous réserve de convention et devront dès lors être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

### **11.5. Clôtures**

- Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur
- Les clôtures éventuelles à l'alignement et sur les limites séparatives doivent être constituées d'un mur de 1,80 mètre maximum ou d'un mur de 1 mètre maximum surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une haie vive ou d'un grillage doublé d'une haie le tout ne dépassant pas 1,80 mètre.
- Les matériaux à utiliser pour les clôtures seront constitués de pierre, brandes, bois, maçonnerie. Les murets de pierres sont privilégiés.
- Le choix des essences constitutives des haies se fera conformément à celles préconisées dans le document « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » annexé au PLU).

#### **11.6. Energies renouvelables**

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

#### **11.7. Opérations collectives**

- Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

### **ARTICLE UA 12 / Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et sur le terrain d'assiette du projet.

#### **12.1 Exigences pour les véhicules motorisés**

- *Normes*

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions.

Afin de limiter les coûts, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement social bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, même dans le cas où le PLU prévoit d'autres dispositions.

En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre de places requises</b>
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement	1 place de stationnement par logement
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 1 chambre
Restaurants	Pour les restaurants dont la surface de salle est supérieure à 80m <sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre de places requises</b>
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Commerce	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m <sup>2</sup> de vente au-delà de 150 m <sup>2</sup> de surface de vente.
Artisanat	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m <sup>2</sup> de surface plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche commencée de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Entrepôts	1 place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Equipements publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de leur nature ;</li> <li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de travaux sur les constructions existantes, s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite conformément au Code de la construction et de l'habitation.

- Modalités de réalisation
- Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.
- Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 mètres par 4,80 mètres, accès non compris.
- Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).
- En cas de travaux sur les constructions existantes :
  - s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
  - s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

## 12.2 Exigences pour le stationnement des deux-roues

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement d'accès facile doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Il est exigé :

- Une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et de bureau. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra pas être inférieur à 9 m<sup>2</sup>.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **ARTICLE UA 13 / Espaces libres et plantations**

### **13.1 Généralités**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.
- Il sera fait le choix d'essences locales ou régionales notamment en se référant au guide « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière. Ce document est annexé au PLU.

### **13.2 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130-1 du Code de l'urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) 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.

### **13.3 Patrimoine végétal identifié aux documents graphiques**

Les haies identifiées au plan de zonage :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.

## **ARTICLE UA 14 / Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet

## 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### **Caractère de la zone UB**

Zone pavillonnaire à dominante d'habitat, où les installations commerciales et artisanales sont également autorisées.

### **Article UB 1 / Occupations et utilisations du sol interdites :**

Dans toute la zone UB sont interdit(e)s :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage agricole, industriel.
- Les carrières.
- Les aires de stationnement caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs / terrains de caravanes / campings.
- Le stationnement des caravanes et mobil home sur les terrains non bâtis.
- Le stationnement de mobil home sur les terrains bâtis.
- Les dépôts de plus de 10 véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article UB2.
- Le changement de destination des commerces et services de proximité (existants à la date d'approbation du PLU) en habitation ou stationnement le long des voies repérées aux documents graphiques comme " linéaires commerciaux ". Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions concernées. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE.

### **Article UB 2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Sont notamment admis(es) :
  - Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après.
  - Les ouvrages tels que :
    - Les postes de transformation E.D.F.
    - Les stations de relevage.
    - Les réseaux et ouvrages techniques liés aux réseaux.
- Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
  - Les installations classées sous réserve de leur compatibilité avec la vie du quartier.
  - Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

- Les extensions des constructions et annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article UB1.
- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve d'être liée à une activité existante sur le terrain d'assiette ou un terrain contigu.
- dans le cas où un terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (cf. pièce n° 4 du dossier)
- Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, soumis à permis d'aménager ou à permis groupés comporteront 30 % de logements locatifs sociaux au minimum ;
- Le long des voies repérées comme « linéaire commerciaux » ou dans les secteurs commerciaux et de services, le changement de destination des commerces et services de proximité en habitation ou stationnement est interdit. Dans le cas des linéaires, cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage...
- Les éventuelles urbanisations situées dans le cône de vue identifié au plan de zonage devront préserver la percée visuelle en direction de l'église. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.

### **Article UB 3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1. Accès**

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.

Toute autorisation 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. Le risque est évalué en fonction de la disposition de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès auront par ailleurs une largeur minimale de 3 mètres.

Les nouveaux accès à la route départementale 47 sont interdits.

#### **3.2. Voiries**

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 en impasse desservant 3 logements ou plus doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies traversantes sont privilégiées, les voies en impasse demeurant l'exception.

Les voies nouvelles doivent :

- s'intégrer au maillage viaire environnant,
- donner une place adaptée aux modes doux,
- répondre aux caractéristiques nécessaires à leur intégration dans la voirie communale,
- disposer d'une largeur minimale de 4 mètres.

### **ARTICLE UB 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **4.2. Assainissement**

##### o *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sol et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

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

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement « collectif » et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

##### o *Eaux pluviales*

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Pour le surplus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur le plus proche de la construction.

La sortie des eaux pluviales sera au minimum à 20 cm par rapport au niveau de l'axe de la route. Le raccordement de la tuyauterie d'eaux pluviales se fera dans la génératrice supérieure de la canalisation existante, se trouvant sur le domaine public.

#### **4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution)**

Dans les lotissements ou constructions groupées, les réseaux électricité / téléphone / gaz doivent être enterrés.

#### **4.4. Gestion des déchets**

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, , impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

#### **ARTICLE UB 5 / Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

#### **ARTICLE UB 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

## **6.1. Généralités**

6.1.1. Le nu d'au moins une des façades de la construction principale ou du garage accolé (à l'exception des préaux, carport...) sera implanté dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres, par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

6.1.2. Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales, un recul minimal de 25 mètres.

## **6.2. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie au 6.1.1 :**

Une implantation différente de celle listée au 6.1.1 est possible lorsque :

- le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- le projet est une annexe.
- le projet concerne l'extension / réhabilitation d'une construction existante.
- le projet concerne une construction dite « en deuxième ligne ou en second rang ». Dans ce cas, les constructions desservies par des servitudes de passage devront être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite entre la bande d'accès et le terrain d'assiette du projet.
- plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul. Dans ce cas, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise.
- le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- le projet entraîne des problèmes de visibilité / de dangerosité (à l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques).

## **6.3. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie au 6.1.2 :**

Une implantation différente de celle listée au 6.1.2 est possible dans les cas suivants :

- Extension de bâtiments existants déjà situés dans la marge de recul : pour ces cas spécifiques, les extensions limitées de ces bâtiments seront acceptées sous réserve que leur implantation ne diminue pas le recul de la construction existante.
- Projet de construction nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental : dans ce cas, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).
- Implantation d'éoliennes : celles-ci doivent respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis à la marge de recul de 7 mètres mentionnée ci-dessus.

## **ARTICLE UB 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1. Généralités**

Les constructions seront implantées soit d'une limite à l'autre, soit sur une des deux limites en respectant un retrait minimal de 3 mètres à l'autre limite, soit à distance des deux limites avec un retrait de 3 mètres minimum de chaque côté.

## **7.2. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie ci-dessus**

Une implantation différente de celle listée au 7.1. est possible :

- Lorsque la construction concerne une annexe d'une hauteur de moins de 3,5 mètres au faitage et de moins de 40 m<sup>2</sup>.
- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m<sup>2</sup>. Dans ce cas, celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque le projet concerne une annexe de type petite éolienne domestique (cf. article 9 des dispositions générales).
- Lorsque les constructions de valeur ou en bon état, situées sur une même unité foncière, ont une implantation différente par rapport aux règles générales, une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée.

### **ARTICLE UB 8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

### **ARTICLE UB 9 / Emprise au sol**

Sans objet

### **ARTICLE UB 10 / Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère (deux niveaux y compris le rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,70 m à l'égout du toit, excepté les petites éoliennes domestiques dont la hauteur ne devra pas dépasser 12 mètres au-dessus de la nacelle.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des nouvelles constructions principales devra être situé à au moins 0.20 mètre au-dessus du nivellement général de la France (NGF) à l'alignement ou à défaut au niveau moyen du sommet de la chaussée au droit de la construction. Seules les constructions nouvelles, situées en dessous de ce niveau sont concernées par cette règle. Les extensions et annexes ne sont pas soumises à cette règle.

### **ARTICLE UB 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

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.
- Leur tenue générale.

### **11.1. Matériaux et coloris**

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les bardages bois, aspect bois, zinc et aspect zinc sont autorisés exception faite des tôles ondulées et des bacs acier, toute autre forme de bardage est proscrite.
- Les bardages sont soumis à autorisation.
- Les revêtements des façades, y compris des bardages, seront de teinte claire. De manière ponctuelle, l'utilisation de teinte plus soutenue pourra être utilisée pour mettre en valeur des éléments architecturaux ou pour permettre l'animation de la façade. La teinte dominante restera une teinte claire.
- L'aspect et les coloris des façades devront respecter l'identité architecturale de la construction existante ou de l'environnement existant en cas de construction nouvelle.

### **11.2. Annexes et vérandas**

- Les annexes et les vérandas autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes.
- Les abris métalliques sont interdits.
- De manière générale les annexes devront respecter l'architecture locale.
- Les toitures des annexes, lorsqu'elles sont à deux pentes, seront réalisées en ardoise naturelle, ou tout autre matériau de couleur identique à l'ardoise. En revanche, l'utilisation de la tôle ondulée est interdite.
- Les bâtiments annexes qu'ils soient en appentis ou à deux pentes devront présenter une pente identique ou plus douce que celle des constructions principales.
- La construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc..., réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite.

### **11.3. Toitures**

- Lorsque les toitures des constructions seront à deux pentes, les pentes seront de 45° ou identiques à celles de la construction à laquelle la construction projetée s'adosse.
- Les croupes sont interdites ainsi que les galbes rampants (en chevronnière) et les débordements de toiture en pignon.
- Les toitures seront réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau d'aspect et de tenue identique à l'ardoise. Les toitures en zinc seront également autorisées sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage.
- Les toitures en chaume sont acceptées : la pente des versants est de l'ordre de 50 à 55°.
- Les rénovations des autres types de couvertures existants sont autorisées.
- Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager. Des formes et matériaux de toitures divers pourront également être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).
- Le toit monopente pourra être autorisé sur le volume secondaire d'une maison d'habitation (hors habitation en toiture chaume), si ce volume secondaire est inférieur à 30% du volume principal et qu'il est rattaché à celui-ci ;
- Le toit monopente pourra être autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

#### **11.4. Architecture**

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.
- En cas de modification, la composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être le plus possible respectées.
- L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.
- Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures.
- Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faitage, lambrequins, rives, pannes et chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.
- Les coffrets de distribution d'énergie seront intégrés dans le domaine privé sous réserve de convention et devront dès lors être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

#### **11.5. Clôtures**

- Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur
- Les clôtures éventuelles à l'alignement et sur les limites séparatives doivent être constituées d'un mur de 1,80 mètre maximum ou d'un mur de 1 mètre maximum surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une haie vive ou d'un grillage doublé d'une haie le tout ne dépassant pas 1,80 mètre.
- Les matériaux à utiliser pour les clôtures seront constitués de pierre, brandes, bois, maçonnerie. Les murets de pierres sont privilégiés.
- Le choix des essences constitutives des haies se fera conformément à celles préconisées dans le document « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » annexé au PLU).

#### **11.6. Energies renouvelables**

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

#### **11.7. Opérations collectives**

- Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

## ARTICLE UB 12 / Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et sur le terrain d'assiette du projet.

### 12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

- o Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions.

Afin de limiter les coûts, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement social bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, même dans le cas où le PLU prévoit d'autres dispositions.

En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement	2 places de stationnement par logement
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 1 chambre
Restaurants	Pour les restaurants dont la surface de salle est supérieure à 80m <sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle
Commerce	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m <sup>2</sup> de vente au-delà de 150 m <sup>2</sup> de surface de vente.
Artisanat	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m <sup>2</sup> de surface plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche commencée de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Entrepôts	1 place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"><li>o de leur nature ;</li><li>o du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li><li>o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</li></ul>

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de travaux sur les constructions existantes, s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite conformément au Code de la construction et de l'habitation.

- Modalités de réalisation
- Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.
- Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 mètres par 4,80 mètres, accès non compris.
- Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).
- En cas de travaux sur les constructions existantes :
  - s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
  - s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

## 12.2 Exigences pour le stationnement des deux-roues

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement d'accès facile doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Il est exigé :

- Une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et de bureau. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra pas être inférieur à 9 m<sup>2</sup>.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## ARTICLE UB 13 / Espaces libres et plantations

### 13.1 Généralités

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.
- Il sera fait le choix d'essences locales ou régionales notamment en se référant au guide « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière. Ce document est annexé au PLU.
- Pour les opérations de plus de 5 lots et les ensembles d'habitation, 10% de la surface totale doit être traitée en espace commun à tous les lots dont la moitié au moins doit être traitée en espace d'agrément.

### 13.2 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130-1 du Code de l'urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les

cas prévus par le Code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) 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.

### **13.3 Patrimoine végétal identifié aux documents graphiques**

#### Les haies identifiées au plan de zonage :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.

#### Les ensembles boisés d'intérêt paysager identifiés au plan de zonage :

Les ensembles boisés doivent être le plus possible préservés. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible.

<b>ARTICLE UB 14 / Coefficient d'Occupation des Sols</b>
--

Sans objet

## 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

### **Caractère de la zone UG**

Zones urbaines au sein desquelles l'évolution de l'urbanisation est limitée et ne peut se réaliser que par évolution du patrimoine bâti existant et comblement de dents creuses. La zone comprend les villages du Brunet, de la Chapelle et de Kerbourg.

La zone UG comprend également un secteur UGp qui correspond aux parties patrimoniales de ces villages où la nécessité du maintien d'une qualité architecturale traditionnelle est nécessaire.

### **Article UG 1 / Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdites**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UG 2.
- le stationnement de caravanes sur les terrains non bâtis, le camping, les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de mobil home sur les terrains bâtis et non bâtis.

### **Article UG 2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

#### **Sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'artisanat ;
- L'aménagement ou la réfection des habitations existantes ;
- L'extension mesurée des habitations existantes ;
- les annexes aux constructions existantes ;
- Les activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) à condition qu'elles soient situées dans une construction existante ou dans une extension mesurée de celle-ci ;
- les ouvrages techniques et les bâtiments s'ils sont nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- les aires de stationnement, affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, soumis à permis d'aménager ou à permis groupés comporteront 30 % de logements locatifs sociaux au minimum ;

### **Article UG 3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1. Accès**

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.

Toute autorisation 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. Le risque est

évalué en fonction de la disposition de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès auront par ailleurs une largeur minimale de 3 mètres.

Sont interdites les constructions sur les terrains qui ne peuvent être desservis que par la route départementale 51.

### **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 en impasse desservant 3 logements et plus doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies traversantes sont privilégiées, les voies en impasse demeurant l'exception.

Les voies nouvelles doivent :

- s'intégrer au maillage viaire environnant,
- donner une place adaptée aux modes doux,
- répondre aux caractéristiques nécessaires à leur intégration dans la voirie communale,
- disposer d'une largeur minimale de 4 mètres.

## **ARTICLE UG 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Le raccordement aux divers réseaux publics (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone, etc.) ne sera possible qu'après l'obtention d'une autorisation d'occuper le sol compatible avec le règlement de la zone.

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

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

### **4.2. Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sol et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
- Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement « collectif » et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

### **4.3. Eaux résiduelles industrielles**

- 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 prétraitement est nécessaire.
- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome agréé, établi après une étude de faisabilité en application de loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra alors être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera créé.

#### **4.4. Eaux pluviales**

- Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être le plus possible recherchés.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

#### **4.5. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution)**

- La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.
- En cas d'impossibilité, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

#### **4.6. Gestion des déchets**

- Pour tout nouveau projet, un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, en attente de collecte, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.
- Les locaux poubelles doivent être conçus et placés en vue de faciliter la sortie et le rangement des containers, ainsi que le tri sélectif.

### **ARTICLE UG 5 / Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **ARTICLE UG 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1. Généralités**

6.1.1. Le nu d'au moins une des façades de la construction principale ou du garage accolé (à l'exception des préaux, carport...) sera implanté dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres, par rapport à l'alignement d'une voie publique.

6.1.2. Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales, un recul minimal de 25 mètres.

## **6.2. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie au 6.1.1**

Une implantation différente de celle listée au 6.1.1 est possible lorsque :

- Lorsque le projet est une annexe ;
- Lorsque le projet concerne la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante.

## **6.3. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie au 6.1.2 :**

Une implantation différente de celle listée au 6.1.2 est possible dans les cas suivants :

- Extension de bâtiments existants déjà situés dans la marge de recul : pour ces cas spécifiques, les extensions limitées de ces bâtiments seront acceptées sous réserve que leur implantation ne diminue pas le recul de la construction existante.
- Projet de construction nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental : dans ce cas, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).
- Implantation d'éoliennes : celles-ci doivent respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis à la marge de recul de 7 mètres mentionnée ci-dessus.

### **ARTICLE UG 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre, en respectant l'alignement avec l'un ou l'autre des éventuels bâtiments jouxtant la construction,
- soit sur l'une des limites, en respectant de ce côté l'alignement avec l'éventuel bâtiment jouxtant la construction et de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m,
- soit à distance des limites, en respectant des marges latérales au moins égales à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

En présence de toiture de chaume, le nu des parois ou du bâtiment est mesuré à l'aplomb des égouts de toiture.

### **ARTICLE UG 8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

### **ARTICLE UG 9 / Emprise au sol**

Sans objet

### **ARTICLE UG 10 / Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions d'habitation et des annexes ne doit pas excéder 3,70 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, soit un rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé sur un niveau, excepté les petites éoliennes domestiques dont la hauteur ne devra pas dépasser 12 mètres au-dessus de la nacelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des nouvelles constructions principales devra être situé à au moins 0.20 mètre au-dessus du nivellement général de la France (NGF) à l'alignement ou à défaut au niveau moyen du sommet de la chaussée au droit de la construction. Seules les constructions nouvelles, situées en dessous de ce niveau sont concernées par cette règle. Les extensions et annexes ne sont pas soumises à cette règle.

## **ARTICLE UG 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

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.
- Leur tenue générale.

### **11.1. Matériaux et coloris**

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les enduits fantaisie tels que : semi de coups de truelle, semi de pierres apparentes en arrachement, enduits tyroliens sont interdits.
- Les bardages bois, aspect bois, zinc et aspect zinc sont autorisés exception faite des tôles ondulées et des bacs acier, toute autre forme de bardage est proscrite.
- Les bardages sont soumis à autorisation.
- Les revêtements des façades, y compris des bardages, seront de teinte claire. De manière ponctuelle, l'utilisation de teinte plus soutenue pourra être utilisée pour mettre en valeur des éléments architecturaux ou pour permettre l'animation de la façade. La teinte dominante restera une teinte claire.
- L'aspect et les coloris des façades devront respecter l'identité architecturale de la construction existante ou de l'environnement existant en cas de construction nouvelle.

### **11.2. Annexes et vérandas**

- Les annexes et les vérandas autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes.
- Les abris métalliques sont interdits.
- De manière générale les annexes devront respecter l'architecture locale.
- Les toitures des annexes, lorsqu'elles sont à deux pentes, seront réalisées en ardoise naturelle, ou tout autre matériau de couleur identique à l'ardoise. En revanche, l'utilisation de la tôle ondulée est interdite.
- Les bâtiments annexes qu'ils soient en appentis ou à deux pentes devront présenter une pente identique ou plus douce que celle des constructions principales.
- La construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc..., réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite.

### **11.3. Toitures**

#### **En zone UG :**

- Lorsque les toitures des constructions seront à deux pentes, les pentes seront de 45° ou identiques à celles de la construction à laquelle la construction projetée s'adosse.
- Les croupes sont interdites ainsi que les galbes rampants (en chevronnière) et les débordements de toiture en pignon.
- Les éléments de décor de toiture et de charpente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faitage, lambrequins, rives, pannes, chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.
- Les toitures seront réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau d'aspect et de tenue identique à l'ardoise. Les toitures en zinc seront également autorisées sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage.
- Les toitures en chaume sont acceptées : la pente des versants sera de l'ordre de 50 à 55°.
- Les rénovations des autres types de couvertures existants sont autorisées.
- Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager. Des formes et matériaux de toitures divers pourront également être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...)

#### **En secteur UGp :**

- Les deux versants principaux seront en chaume et la pente des versants sera comprise entre 50 et 55°.
- Les rénovations des autres types de couvertures existants sont autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées mais pas sur le volume principal.

### **11.4. Architecture**

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt patrimonial au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.
- La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.
- En cas de modification, la composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.
- Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures.
- Les coffrets de distribution d'énergie seront intégrés dans le domaine privé sous réserve de convention et devront dès lors être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

### **11.5. Clôtures**

- Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur
- Les clôtures en béton moulé sont interdites, sauf en limite séparative et à condition que la partie pleine ne dépasse pas 0,40 m de hauteur et qu'elle soit surmontée de grilles, grillages ou de lisses.

- Les clôtures éventuelles à l'alignement et sur les limites séparatives doivent être constituées soit :
  - Par un écran végétal : haie vive d'arbustes d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage ne dépassant pas 1,80m.
  - Par un muret en pierre, ou enduit éventuellement, de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une haie vive d'arbustes d'essences locales le tout ne dépassant pas 1,80m. Les murets de pierres sèches seront privilégiés.
  - Par un entrelac de bois d'une hauteur maximum de 1m, éventuellement doublé d'une haie vive d'arbustes d'essences locales le tout ne dépassant pas 1,80m.
- Le choix des essences constitutives des haies se fera conformément à celles préconisées dans le document « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » annexé au PLU).

### **11.6. Energies renouvelables**

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition d'ensemble du projet, qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages et que l'atteinte à l'éventuel caractère patrimonial du village (secteur UGp) soit la moindre.

### **ARTICLE UG 12 / Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

#### **12.1 Exigences pour les véhicules motorisés**

- Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions.

Afin de limiter les coûts, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement social bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, même dans le cas où le PLU prévoit d'autres dispositions.

En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre de places requises</b>
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement	2 places de stationnement par logement
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 1 chambre
Restaurants	1 place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle
Commerce	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m <sup>2</sup> de vente au-delà de 150 m <sup>2</sup> de surface de vente.
Artisanat	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m <sup>2</sup> de

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre de places requises</b>
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
	surface plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche commencée de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Entrepôts	1 place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Equipements publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de leur nature ;</li> <li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de travaux sur les constructions existantes, s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.

- Modalités de réalisation
- Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.
- Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 mètres par 4,80 mètres, accès non compris.
- Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).
- En cas de travaux sur les constructions existantes :
  - s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
  - s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

## **12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues**

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement d'accès facile doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Il est exigé :

- Une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et de bureau. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra pas être inférieur à 9 m<sup>2</sup>.

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **ARTICLE UG 13 / Espaces libres et plantations**

### **13.1 Généralités**

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

Il sera fait le choix d'essences locales ou régionales notamment en se référant au guide « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière. Ce document est annexé au PLU.

### **13.2 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130-1 du Code de l'urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) 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.

### **13.3 Patrimoine végétal identifié aux documents graphiques**

#### Les haies identifiées au plan de zonage :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.

## **ARTICLE UG 14 / Coefficient d'Occupation des Sols**

Il n'est pas fixé de règle, les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UG 1 à UG 13.

### 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

#### **Caractère de la zone UI**

Zone dédiée aux activités économiques. Cette zone se divise en trois secteurs :

- UIa qui comprend des terrains équipés, destinés à l'accueil d'activités artisanales et industrielles
- UIc qui comprend des terrains équipés, destinés à l'accueil d'activités commerciales.
- UIh qui comprend des terrains équipés, destinés à l'accueil des activités hôtelières.

#### **Article UI 1 / Occupations et utilisations du sol interdites :**

##### **Dans toute la zone UI sont interdit(e)s :**

- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.
- Les aires de stationnement caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs / terrains de caravanes / campings.
- Le stationnement des caravanes et mobil home sur les terrains non bâtis.
- Les dépôts de plus de 10 véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article UI 2.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE.

##### **Dans les secteurs UIc et UIh sont interdites :**

- Les constructions à usage industriel et d'artisanat.

#### **Article UI 2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **Sont admises en secteur UIa :**

- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureaux, sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après.
- Les constructions nouvelles à usage commercial, si cet usage ne représente pas l'activité principale de la construction autorisée. Par exemple, l'aménagement ou la construction de locaux dédiés à la vente liée à une activité artisanale ou industrielle pourront être autorisés (showroom par exemple).
- L'extension et la rénovation des constructions et des annexes à destination de commerce régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 9/07/2013).

##### **Sont admises en zone UIc :**

- Les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces et d'hôtellerie uniquement sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après.

**Sont admises en zone UIh :**

- Les constructions à usage d'hôtellerie uniquement sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après.

**Les occupations et utilisations du sol ci-dessus sont admises sous conditions :**

- Les installations classées compatibles avec la vie du quartier.
- Les affouillements et exhaussements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Les extensions des constructions et annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article UI1.
- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve d'être liée à une activité existante sur le terrain d'assiette ou un terrain contigu.

**Article UI 3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3.1. Accès**

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.

Toute autorisation 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. Le risque est évalué en fonction de la disposition de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès auront par ailleurs une largeur minimale de 3 mètres.

Les nouveaux accès à la route départementale 47 sont interdits.

Sont interdites les constructions sur les terrains qui ne peuvent être desservis que par les routes départementales 47 et 51.

**3.2. Voiries**

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

Les voies traversantes sont privilégiées, les voies en impasse demeurant l'exception.

Les voies nouvelles doivent :

- s'intégrer au maillage viaire environnant,
- donner une place adaptée aux modes doux,
- répondre aux caractéristiques nécessaires à leur intégration dans la voirie communale,
- disposer d'une largeur minimale de 4 mètres.

**ARTICLE UI 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux****4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## **4.2. Assainissement**

### *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sol et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

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

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement « collectif » et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

### *Eaux pluviales*

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Pour le surplus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur le plus proche de la construction.

La sortie des eaux pluviales sera au minimum à 20 cm par rapport au niveau de l'axe de la route. Le raccordement de la tuyauterie d'eaux pluviales se fera dans la génératrice supérieure de la canalisation existante, se trouvant sur le domaine public.

## **4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution)**

Les réseaux électricité / téléphone / gaz doivent être enterrés.

## **4.4. Gestion des déchets**

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, , impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

### **ARTICLE UI 5 / Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **ARTICLE UI 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le nu des façades des constructions doit être implanté en recul de :

- **En secteur UIa** : à l'alignement ou en recul de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies

- **En secteurs UIc et UIh** : en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies
- **Dans toute la zone UI hors agglomération** : 25 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales

## **ARTICLE UI 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1. Généralités**

Les constructions seront implantées soit d'une limite à l'autre, soit sur une des deux limites en respectant un retrait minimal de 3 mètres à l'autre limite, soit à distance des deux limites avec un retrait de 3 mètres minimum de chaque côté.

Un mur coupe-feu sera obligatoire en cas d'implantation en limite(s) séparative(s).

### **7.2. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie ci-dessus**

Une implantation différente de celle listée au 7.1. est possible :

- Lorsque la construction concerne une annexe d'une hauteur de moins de 3,5 mètres au faitage et de moins de 40 m<sup>2</sup>.
- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m<sup>2</sup>. Dans ce cas, celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque le projet concerne une annexe de type petite éolienne domestique (cf. article 9 des dispositions générales).
- Lorsque les constructions de valeur ou en bon état, situées sur une même unité foncière, ont une implantation différente par rapport aux règles générales, une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée.

## **ARTICLE UI 8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

## **ARTICLE UI 9 / Emprise au sol**

Sans objet

## **ARTICLE UI 10 / Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Si maintien des constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale des constructions doit être égale à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,70 m à l'égout, excepté les petites éoliennes domestiques dont la hauteur ne devra pas dépasser 12 mètres au-dessus de la nacelle.

## **ARTICLE UI 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

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.
- Leur tenue générale.

### **11.1. Matériaux et coloris**

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les bardages bois, aspect bois, zinc et aspect zinc sont autorisés exception faite des tôles ondulées et des bacs acier, toute autre forme de bardage est proscrite.
- Les bardages sont soumis à autorisation.
- Les revêtements des façades, y compris des bardages, seront de teinte claire. De manière ponctuelle, l'utilisation de teinte plus soutenue pourra être utilisée pour mettre en valeur des éléments architecturaux ou pour permettre l'animation de la façade. La teinte dominante restera une teinte claire.
- L'aspect et les coloris des façades devront respecter l'identité architecturale de la construction existante ou de l'environnement existant en cas de construction nouvelle.

### **11.2. Annexes**

- Les annexes doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes.
- Les abris métalliques sont autorisés.
- De manière générale les annexes devront respecter l'architecture locale.
- La construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc..., réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite.

### **11.3. Toitures**

- Les toitures seront de couleur foncée.

### **11.4. Architecture**

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.
- En cas de modification, la composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être le plus possible respectées.
- L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.
- Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures.
- Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faîtage, lambrequins, rives, pannes et chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

- Les coffrets de distribution d'énergie seront intégrés dans le domaine privé sous réserve de convention et devront dès lors être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

#### **11.5. Clôtures**

- Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur
- Les clôtures éventuelles à l'alignement et sur les limites séparatives doivent être constituées d'un mur de 1,80 mètre maximum ou d'un mur de 1 mètre maximum surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une haie vive ou d'un grillage doublé d'une haie le tout ne dépassant pas 1,80 mètre.
- Les matériaux à utiliser pour les clôtures seront constitués de pierre, brandes, bois, maçonnerie. Les murets de pierres sont privilégiés.
- Le choix des essences constitutives des haies se fera conformément à celles préconisées dans le document « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » annexé au PLU).

#### **11.6. Energies renouvelables**

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

#### **11.7. Opérations collectives**

- Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

#### **11.8. Devantures commerciales**

- Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

### **ARTICLE UI 12 / Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

#### **12.1. Exigences pour les véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

##### Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre de places requises</b>
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement	1 place de stationnement par logement
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 1 chambre
Restaurant	1 place de stationnement par tranche commencée de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtels/restaurants	La norme la plus contraignante
Commerce	1 place de stationnement par tranche commencée de 30 m <sup>2</sup> de surface plancher.
Magasins alimentaires	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m <sup>2</sup> de surface plancher pour les commerces de moins de 150 m <sup>2</sup> , 1 place de stationnement par tranche commencée de 25 m <sup>2</sup> de surface plancher pour les commerces compris entre 150m <sup>2</sup> et 500 m <sup>2</sup> , 1 place de stationnement par tranche commencée de 15 m <sup>2</sup> de surface plancher pour les commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> .
Industrie / Artisanat	1 place de stationnement par tranche commencée de 200 m <sup>2</sup> de surface plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche commencée de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Entrepôts	1 place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de leur nature ;</li> <li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de travaux sur les constructions existantes, s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite conformément au Code de la construction et de l'habitation.

- Modalités de réalisation

- Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.
- Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 mètres par 4,80 mètres, accès non compris.
- Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).
- En cas de travaux sur les constructions existantes :
  - s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
  - s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

## **12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues**

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement d'accès facile doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Il est exigé :

- Une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et de bureau. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra pas être inférieur à 9 m<sup>2</sup>.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **ARTICLE UI 13 / Espaces libres et plantations**

### **13.1 Généralités**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent obligatoirement être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain.
- Il sera fait le choix d'essences locales ou régionales notamment en se référant au guide « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière. Ce document est annexé au PLU.

### **13.2 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130-1 du Code de l'urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) 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.

### **13.3 Patrimoine végétal identifié aux documents graphiques**

#### Les haies identifiées au plan de zonage :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.

<b>ARTICLE UI 14 / Coefficient d'Occupation des Sols</b>
--

Sans objet



## 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### **Caractère de la zone UE**

Zone réservée aux équipements d'intérêt collectif et aux activités sportives et de loisirs. Son environnement doit être particulièrement préservé afin de valoriser la zone naturelle voisine. Zone de faible densité de construction où le végétal doit continuer à prédominer sur le bâti, la qualité du paysage est en grande partie déterminée par la nature des espaces naturels adjacents.

### **Article UE 1 / Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans toute la zone UE sont interdit(e)s :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère de la zone, et donc toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2.

### **Article UE 2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Sont exclusivement admises :
  - L'aménagement, l'extension mesurée et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination.
  - La construction d'annexes à des constructions existantes.
  - Les équipements d'intérêt collectif liés au sport, au tourisme et aux loisirs.
  - Les équipements publics liés aux réseaux.

### **Article UE 3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1. Accès**

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.

Toute autorisation 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. Le risque est évalué en fonction de la disposition de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès auront par ailleurs une largeur minimale de 3 mètres.

Les nouveaux accès à la route départementale 47 sont interdits.

Sont interdites les constructions sur les terrains qui ne peuvent être desservis que par les routes départementales 47 et 51.

#### **3.2. Voiries**

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

Les voies traversantes sont privilégiées, les voies en impasse demeurant l'exception.

Les voies nouvelles doivent :

- s'intégrer au maillage viaire environnant,

- donner une place adaptée aux modes doux,
- répondre aux caractéristiques nécessaires à leur intégration dans la voirie communale,
- disposer d'une largeur minimale de 4 mètres.

## **ARTICLE UE 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes selon un dispositif agréé.

### **4.2. Assainissement**

#### o Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sol et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

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

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement « collectif » et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

#### o Eaux pluviales

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Pour le surplus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur le plus proche de la construction.

La sortie des eaux pluviales sera au minimum à 20 cm par rapport au niveau de l'axe de la route. Le raccordement de la tuyauterie d'eaux pluviales se fera dans la génératrice supérieure de la canalisation existante, se trouvant sur le domaine public.

### **4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution)**

Les réseaux électricité / téléphone / gaz doivent être enterrés. Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés, à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

### **4.4. Gestion des déchets**

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

## **ARTICLE UE 5 / Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

## **ARTICLE UE 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1. Généralités**

6.1.1. Le nu d'au moins une des façades des constructions, hormis les annexes, doit être implanté selon un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

6.1.2. Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales, un recul minimal de 25 mètres.

### **6.2. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie au 6.1.1**

Une implantation différente de celle listée au 6.1.1 est possible lorsque :

- le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- le projet est une annexe.
- le projet concerne l'extension / réhabilitation d'une construction existante.
- le projet concerne une construction dite « en deuxième ligne ou en second rang ». Dans ce cas, les constructions desservies par des servitudes de passage devront être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite entre la bande d'accès et le terrain d'assiette du projet.
- plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul. Dans ce cas, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise.
- le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- le projet entraîne des problèmes de visibilité / de dangerosité (à l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques).

### **6.3. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie au 6.1.2 :**

Une implantation différente de celle listée au 6.1.2 est possible dans les cas suivants :

- Extension de bâtiments existants déjà situés dans la marge de recul : pour ces cas spécifiques, les extensions limitées de ces bâtiments seront acceptées sous réserve que leur implantation ne diminue pas le recul de la construction existante.
- Projet de construction nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental : dans ce cas, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).
- Implantation d'éoliennes : celles-ci doivent respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis à la marge de recul de 7 mètres mentionnée ci-dessus.

## **ARTICLE UE 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1. Généralités**

Les constructions seront implantées soit d'une limite à l'autre, soit sur une des deux limites en respectant un retrait minimal de 3 mètres à l'autre limite, soit à distance des deux limites avec un retrait de 3 mètres minimum de chaque côté.

### **7.2. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie ci-dessus**

Une implantation différente de celle listée au 7.1. est possible :

- Lorsque la construction concerne une annexe d'une hauteur de moins de 3,5 mètres au faitage et de moins de 40 m<sup>2</sup>.
- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m<sup>2</sup>. Dans ce cas, celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque le projet concerne une annexe de type petite éolienne domestique (cf. article 9 des dispositions générales).
- Lorsque les constructions de valeur ou en bon état, situées sur une même unité foncière, ont une implantation différente par rapport aux règles générales, une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée.

## **ARTICLE UE 8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

## **ARTICLE UE 9 / Emprise au sol**

Sans objet

## **ARTICLE UE 10 / Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,70 m à l'égout, excepté les petites éoliennes domestiques dont la hauteur ne devra pas dépasser 12 mètres au-dessus de la nacelle.

## **ARTICLE UE 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

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.
- Leur tenue générale.

### **11.1. Matériaux et coloris**

- Les bardages bois, aspect bois, zinc et aspect zinc sont autorisés exception faite des tôles ondulées et des bacs acier, toute autre forme de bardage est proscrite.
- Les bardages sont soumis à autorisation.
- Les revêtements des façades, y compris des bardages, seront de teinte claire. De manière ponctuelle, l'utilisation de teinte plus soutenue pourra être utilisée pour mettre en valeur des éléments architecturaux ou pour permettre l'animation de la façade. La teinte dominante restera une teinte claire.

L'aspect et les coloris des façades devront respecter l'identité architecturale de la construction existante ou de l'environnement existant en cas de construction nouvelle.

### **11.2. Annexes et vérandas**

- Les annexes et les vérandas autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes.
- De manière générale les annexes devront respecter l'architecture locale
- La construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc..., réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite

### **11.3. Clôtures**

- Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur
- Les clôtures éventuelles à l'alignement et sur les limites séparatives doivent être constituées d'un mur de 1,80 mètre maximum ou d'un mur de 1 mètre maximum surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une haie vive ou d'un grillage doublé d'une haie le tout ne dépassant pas 1,80 mètre.
- Les clôtures en béton moulé sont interdites sauf en limite séparative et à condition que la partie pleine ne dépasse pas 0,40 m de hauteur et qu'elle soit surmontée de grilles, grillages ou de lisses.
- Le choix des essences constitutives des haies se fera conformément à celles préconisées dans le document « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » annexé au PLU).

### **11.4. Energies renouvelables**

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

### **11.5. Opérations collectives**

- Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

## ARTICLE UE 12 / Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

### 12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

- o Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement	1 garage ou 1 place de stationnement par logement
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 1 chambre
Restaurants	1 place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle
Hôtel/restaurant	La norme la plus contraignante
Commerce	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m <sup>2</sup> de vente au-delà de 150 m <sup>2</sup> de surface de vente.
Artisanat	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m <sup>2</sup> de surface plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche commencée de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Entrepôts	1 place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Equipements publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o de leur nature ;</li><li>o du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li><li>o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</li></ul>

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de travaux sur les constructions existantes, s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite conformément au Code de la construction et de l'habitation.

- Modalités de réalisation
- Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.
- Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 mètres par 4,80 mètres, accès non compris.
- Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).
- En cas de travaux sur les constructions existantes :
  - s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
  - s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

## **12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues**

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement d'accès facile doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Il est exigé :

- Une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et de bureau. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra pas être inférieur à 9 m<sup>2</sup>.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **ARTICLE UE 13 / Espaces libres et plantations**

### **13.1 Généralités**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.
- Il sera fait le choix d'essences locales ou régionales notamment en se référant au guide « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière. Ce document est annexé au PLU.

### **13.2 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130-1 du Code de l'urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) 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.

### **13.3 Patrimoine végétal identifié aux documents graphiques**

#### Les haies identifiées au plan de zonage :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.

<b>ARTICLE UE 14 / Coefficient d'Occupation des Sols</b>
--

Sans objet

## 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

### **Caractère de la zone UT**

Zone réservée aux équipements de camping et de caravaning. Son environnement doit être particulièrement préservé afin de valoriser la zone naturelle voisine. Zone de faible densité de construction où le végétal doit continuer à prédominer sur le bâti, la qualité du paysage est en grande partie déterminée par la nature des espaces naturels adjacents.

### **Article UT 1 / Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans toute la zone UT sont interdit(e)s :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère de la zone, et donc toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UT 2.

### **Article UT 2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Sont exclusivement admises :
  - L'aménagement, l'extension mesurée et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination.
  - Les terrains de camping et de caravanage.
  - Les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les logements de fonction et les constructions liées aux activités ci-dessus.
  - Les équipements publics liés aux réseaux.

### **Article UT 3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1. Accès**

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.

Toute autorisation 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. Le risque est évalué en fonction de la disposition de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès auront par ailleurs une largeur minimale de 3 mètres.

Les nouveaux accès à la route départementale 47 sont interdits.

Sont interdites les constructions sur les terrains qui ne peuvent être desservis que par les routes départementales 47 et 51.

#### **3.2. Voiries**

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

Les voies traversantes sont privilégiées, les voies en impasse demeurant l'exception.

Les voies nouvelles doivent :

- s'intégrer au maillage viaire environnant,
- donner une place adaptée aux modes doux,
- répondre aux caractéristiques nécessaires à leur intégration dans la voirie communale,
- disposer d'une largeur minimale de 4 mètres.

## **ARTICLE UT 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes selon un dispositif agréé.

### **4.2. Assainissement**

#### o *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sol et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

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

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement « collectif » et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

#### o *Eaux pluviales*

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Pour le surplus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur le plus proche de la construction.

La sortie des eaux pluviales sera au minimum à 20 cm par rapport au niveau de l'axe de la route. Le raccordement de la tuyauterie d'eaux pluviales se fera dans la génératrice supérieure de la canalisation existante, se trouvant sur le domaine public.

### **4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution)**

Les réseaux électricité / téléphone / gaz doivent être enterrés. Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés, à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

### **4.4. Gestion des déchets**

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

## **ARTICLE UT 5 / Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

## **ARTICLE UT 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1. Généralités**

6.1.1. Le nu d'au moins une des façades des constructions, hormis les annexes, doit être implanté selon un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

6.1.2. Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales, un recul minimal de 25 mètres.

### **6.2. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie au 6.1.1**

Une implantation différente de celle listée au 6.1.1 est possible lorsque :

- le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- le projet est une annexe.
- le projet concerne l'extension / réhabilitation d'une construction existante.
- le projet concerne une construction dite « en deuxième ligne ou en second rang ». Dans ce cas, les constructions desservies par des servitudes de passage devront être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite entre la bande d'accès et le terrain d'assiette du projet.
- plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul. Dans ce cas, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise.
- le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- le projet entraîne des problèmes de visibilité / de dangerosité (à l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques).

### **6.3. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie au 6.1.2 :**

Une implantation différente de celle listée au 6.1.2 est possible dans les cas suivants :

- Extension de bâtiments existants déjà situés dans la marge de recul : pour ces cas spécifiques, les extensions limitées de ces bâtiments seront acceptées sous réserve que leur implantation ne diminue pas le recul de la construction existante.
- Projet de construction nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental : dans ce cas, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).
- Implantation d'éoliennes : celles-ci doivent respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis à la marge de recul de 7 mètres mentionnée ci-dessus.

## **ARTICLE UT 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1. Généralités**

Les constructions seront implantées soit d'une limite à l'autre, soit sur une des deux limites en respectant un retrait minimal de 3 mètres à l'autre limite, soit à distance des deux limites avec un retrait de 3 mètres minimum de chaque côté.

### **7.2. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie ci-dessus**

Une implantation différente de celle listée au 7.1. est possible :

- Lorsque la construction concerne une annexe d'une hauteur de moins de 3,5 mètres au faitage et de moins de 40 m<sup>2</sup>.
- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m<sup>2</sup>. Dans ce cas, celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque le projet concerne une annexe de type petite éolienne domestique (cf. article 9 des dispositions générales).
- Lorsque les constructions de valeur ou en bon état, situées sur une même unité foncière, ont une implantation différente par rapport aux règles générales, une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée.

## **ARTICLE UT 8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

## **ARTICLE UT 9 / Emprise au sol**

Sans objet

## **ARTICLE UT 10 / Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour les constructions à destination d'habitation (deux niveaux y compris le rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,70 m à l'égout, excepté les petites éoliennes domestiques dont la hauteur ne devra pas dépasser 12 mètres au-dessus de la nacelle.

## **ARTICLE UT 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

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.
- Leur tenue générale.

### **11.1. Matériaux et coloris**

- Les bardages bois, aspect bois, zinc et aspect zinc sont autorisés exception faite des tôles ondulées et des bacs acier, toute autre forme de bardage est proscrite.
- Les bardages sont soumis à autorisation.
- Les revêtements des façades, y compris des bardages, seront de teinte claire. De manière ponctuelle, l'utilisation de teinte plus soutenue pourra être utilisée pour mettre en valeur des éléments architecturaux ou pour permettre l'animation de la façade. La teinte dominante restera une teinte claire.
- L'aspect et les coloris des façades devront respecter l'identité architecturale de la construction existante ou de l'environnement existant en cas de construction nouvelle.

### **11.2. Annexes et vérandas**

- Les annexes et les vérandas autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes.
- Les abris métalliques sont interdits.
- De manière générale les annexes devront respecter l'architecture locale
- La construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc..., réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite

### **11.3. Clôtures**

- Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur
- Les clôtures éventuelles à l'alignement et sur les limites séparatives doivent être constituées d'un mur de 1,80 mètre maximum ou d'un mur de 1 mètre maximum surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une haie vive ou d'un grillage doublé d'une haie le tout ne dépassant pas 1,80 mètre.
- Les clôtures en béton moulé sont interdites sauf en limite séparative et à condition que la partie pleine ne dépasse pas 0,40 m de hauteur et qu'elle soit surmontée de grilles, grillages ou de lisses.
- Le choix des essences constitutives des haies se fera conformément à celles préconisées dans le document « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » annexé au PLU).

### **11.4. Energies renouvelables**

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans

la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

### **11.5. Opérations collectives**

- Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

## **ARTICLE UT 12 / Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

### **12.1 Exigences pour les véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

- *Normes*

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre de places requises</b>
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement	1 garage ou 1 place de stationnement par logement
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 1 chambre
Restaurants	1 place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle
Hôtel/restaurant	La norme la plus contraignante
Commerce	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m <sup>2</sup> de vente au-delà de 150 m <sup>2</sup> de surface de vente.
Artisanat	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m <sup>2</sup> de surface plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche commencée de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Entrepôts	1 place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de leur nature ;</li> <li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des</li> </ul>

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre de places requises</b>
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
	espaces publics de stationnement existants à proximité.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de travaux sur les constructions existantes, s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.

- o Modalités de réalisation
  - Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.
  - Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 mètres par 4,80 mètres, accès non compris.
  - Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).
  - En cas de travaux sur les constructions existantes :
    - s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
    - s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

## **12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues**

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement d'accès facile doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Il est exigé :

- Une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et de bureau. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra pas être inférieur à 9 m<sup>2</sup>.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **ARTICLE UT 13 / Espaces libres et plantations**

### **13.1 Généralités**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.
- Il sera fait le choix d'essences locales ou régionales notamment en se référant au guide « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière. Ce document est annexé au PLU.

### **13.2 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130-1 du Code de l'urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) 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.

### **13.3 Patrimoine végétal identifié aux documents graphiques**

Les haies identifiées au plan de zonage :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.

<b>ARTICLE UT 14 / Coefficient d'Occupation des Sols</b>
--

Sans objet

# **Titre 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser**



# 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

## **Caractère de la zone 1AUb**

Zone à urbaniser : secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. La zone 1AUb a vocation à accueillir des opérations à dominante d'habitat, où les installations commerciales et artisanales sont également autorisées.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs doit être compatible avec les informations graphiques et écrites contenues dans les orientations d'aménagement qui viennent compléter les dispositions réglementaires du PLU.

## **Article 1AUb 1 / Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans toute la zone 1AUb sont interdit(e)s :

- Les constructions à usage agricole, industriel.
- Les carrières.
- Les aires de stationnement caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs / terrains de caravanes / campings.
- Les dépôts de plus de 10 véhicules et les garages collectifs de caravanes
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE.

## **Article 1AUb 2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Sont notamment admises :
  - Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après.
    - Les ouvrages tels que :
      - postes de transformation E.D.F.
      - stations de relevage
      - réseaux et ouvrages techniques liés aux réseaux.
- Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
  - Les installations classées sous réserve de leur compatibilité avec la vie du quartier.
  - Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
  - dans le cas où un terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (cf. pièce n° 4 du dossier)

- dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.
- les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis d'aménager ou à permis groupés comporteront 35% de logements locatifs sociaux au minimum.
- Toute opération d'aménagement doit concerner une surface minimale de 3500 m<sup>2</sup> (ou concerner la totalité du secteur non bâti d'un îlot). Dans les cas où l'opération ne couvre pas la totalité de la zone, le pétitionnaire devra faire la preuve de la compatibilité du projet avec l'urbanisation ultérieure, complète et optimale de la zone.

### **Article 1Aub 3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1. Accès**

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

Toute autorisation 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. Le risque est évalué en fonction de la disposition de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès auront par ailleurs une largeur minimale de 3 mètres.

#### **3.2. Voiries**

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 traversantes sont privilégiées, les voies en impasse demeurant l'exception.

Les voies nouvelles doivent :

- s'intégrer au maillage viaire environnant,
- donner une place adaptée aux modes doux,
- répondre aux caractéristiques nécessaires à leur intégration dans la voirie communale.

## **ARTICLE 1Aub 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes selon un dispositif agréé.

### **4.2. Assainissement**

#### ○ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sol et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

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

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement « collectif » et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

#### ○ Eaux pluviales

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Pour le surplus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur le plus proche de la construction.

La sortie des eaux pluviales sera au minimum à 20 cm par rapport au niveau de l'axe de la route. Le raccordement de la tuyauterie d'eaux pluviales se fera dans la génératrice supérieure de la canalisation existante, se trouvant sur le domaine public.

### **4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution)**

Dans les lotissements ou constructions groupées, les réseaux électricité / téléphone / gaz doivent être enterrés.

### **4.4. Gestion des déchets**

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

## **ARTICLE 1Aub 5 / Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

## **ARTICLE 1AUB 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Par dérogation à l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

### **6.1. Généralités**

6.1.1. Le nu d'au moins une des façades de toute construction, en dehors des annexes, doit être implanté :

- Soit en limite de voie publique ou privée.
- Soit avec un recul maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique ou privée.

6.1.2. Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales, un recul minimal de 25 mètres.

### **6.2. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie au 6.1.1 :**

- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- Lorsque le projet est une annexe.
- Lorsque le projet concerne l'extension / réhabilitation d'une construction existante.
- Lorsque le projet concerne une construction dite « en deuxième ligne ou en second rang ».
- Lorsque plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise.
- Lorsque les étages en attique peuvent présenter un recul par rapport à l'alignement.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

### **6.3. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie au 6.1.2 :**

Une implantation différente de celle listée au 6.1.2 est possible dans les cas suivants :

- Extension de bâtiments existants déjà situés dans la marge de recul : pour ces cas spécifiques, les extensions limitées de ces bâtiments seront acceptées sous réserve que leur implantation ne diminue pas le recul de la construction existante.
- Projet de construction nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental : dans ce cas, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).
- Implantation d'éoliennes : celles-ci doivent respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis à la marge de recul de 7 mètres mentionnée ci-dessus.

## **ARTICLE 1Aub 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1. Généralités**

- Implantation soit d'une limite à l'autre, soit sur une des deux limites en respectant un retrait minimal de 3 mètres, soit à distance des deux limites avec un retrait de 3 mètres minimum de chaque côté.

### **7.2. Dispositions particulières**

- Dérogations pour les annexes d'une hauteur de moins de 3,5 mètres et moins de 40 m<sup>2</sup> ainsi que pour les annexes de type petite éolienne domestique (cf. article 9 des dispositions générales).
- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles générales : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée.
- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m<sup>2</sup>, celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE 1Aub 8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

## **ARTICLE 1Aub 9 / Emprise au sol**

Sans objet

## **ARTICLE 1Aub 10 / Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère (deux niveaux y compris le rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,70 m à l'égout du toit, excepté les petites éoliennes domestiques dont la hauteur ne devra pas dépasser 12 mètres au-dessus de la nacelle.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des nouvelles constructions devra être situé à au moins 0.20 mètre au-dessus du nivellement général de la France (NGF) à l'alignement ou à défaut au niveau moyen du sommet de la chaussée au droit de la construction. Seules les constructions nouvelles, situées en dessous de ce niveau sont concernées par cette règle. Les extensions et annexes ne sont pas soumises à cette règle.

## **ARTICLE 1Aub 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

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.
- Leur tenue générale.

### **11.1. Matériaux et coloris**

- Les bardages bois, aspect bois, zinc et aspect zinc sont autorisés exception faite des tôles ondulées et des bacs acier, toute autre forme de bardage est proscrite.
- Les bardages sont soumis à autorisation.
- Les revêtements des façades, y compris des bardages, seront de teinte claire. De manière ponctuelle, l'utilisation de teinte plus soutenue pourra être utilisée pour mettre en valeur des éléments architecturaux ou pour permettre l'animation de la façade. La teinte dominante restera une teinte claire.
- L'aspect et les coloris des façades devront respecter l'identité architecturale de la construction existante ou de l'environnement existant en cas de construction nouvelle.

### **11.2. Annexes et vérandas**

- Les annexes et les vérandas autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes.
- Les abris métalliques sont interdits.
- De manière générale les annexes devront respecter l'architecture locale
- Les toitures des annexes, lorsqu'elles sont à deux pentes, seront réalisées en ardoise naturelle, ou tout autre matériau de couleur identique à l'ardoise. En revanche, l'utilisation de la tôle ondulée est interdite.
- Les bâtiments annexes qu'ils soient en appentis ou à deux pentes devront présenter une pente identique ou plus douce que celle des constructions principales.
- La construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc..., réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite

### **11.3. Toitures**

- Lorsque les toitures des constructions seront à deux pentes, les pentes seront de 45° ou identiques à celles de la construction à laquelle la construction projetée s'adosse.
- Les débordements de toiture en pignon sont interdits.
- Les toitures seront réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau d'aspect et de tenue identique à l'ardoise. Les toitures en zinc seront également autorisées sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage.
- Les toitures en chaume sont acceptées : la pente des versants est de l'ordre de 50 à 55°.
- Les rénovations des autres types de couvertures existants sont autorisées.
- Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager. Des formes et matériaux de toitures divers pourront également être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

### **11.4. Architecture**

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de

conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

- La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.
- En cas de modification, la composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être le plus possible respectées.
- L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.
- Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures.
- Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faîtage, lambrequins, rives, pannes et chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.
- Les coffrets de distribution d'énergie seront intégrés dans le domaine privé sous réserve de convention et devront dès lors être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

#### **11.5. Clôtures**

- Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur
- Les clôtures éventuelles à l'alignement et sur les limites séparatives doivent être constituées d'un mur de 1,80 mètre maximum ou d'un mur de 1 mètre maximum surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une haie vive ou d'un grillage doublé d'une haie le tout ne dépassant pas 1,80 mètre.
- Les clôtures en béton moulé sont interdites sauf en limite séparative et à condition que la partie pleine ne dépasse pas 0,40 m de hauteur et qu'elle soit surmontée de grilles, grillages ou de lisses.
- Le choix des essences constitutives des haies se fera conformément à celles préconisées dans le document « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » annexé au PLU).

#### **11.6. Energies renouvelables**

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

#### **11.7. Opérations collectives**

- Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

### **ARTICLE 1Aub 12 / Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

#### **12.1 Exigences pour les véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

o Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions.

Afin de limiter les coûts, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement social bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, même dans le cas où le PLU prévoit d'autres dispositions.

En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre de places requises</b>
Logement	2 places de stationnement par logement
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 1 chambre
Restaurants	1 place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle
Commerce	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m <sup>2</sup> de vente au-delà de 150 m <sup>2</sup> de surface de vente.
Artisanat	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m <sup>2</sup> de surface plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche commencée de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Entrepôts	1 place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>o de leur nature ;</li> <li>o du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de travaux sur les constructions existantes, s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite conformément au Code de la construction et de l'habitation.

o Modalités de réalisation

- Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

- Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 mètres par 4,80 mètres, accès non compris.
- Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).
- En cas de travaux sur les constructions existantes :
  - s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
  - s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

## **12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues**

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement d'accès facile doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Il est exigé :

- Une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et de bureau. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra pas être inférieur à 9 m<sup>2</sup>.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **ARTICLE 1Aub 13 / Espaces libres et plantations**

### **13.1 Généralités**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.
- Pour les opérations de plus de 5 lots et les ensembles d'habitation, 10% de la surface totale doit être traitée en espace commun à tous les lots dont la moitié au moins doit être traitée en espace d'agrément.
- Il sera fait le choix d'essences locales ou régionales notamment en se référant au guide « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière. Ce document est annexé au PLU.

### **13.2 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130-1 du Code de l'urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) 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.

### **13.3 Patrimoine végétal identifié aux documents graphiques**

Les haies identifiées au plan de zonage :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.

**ARTICLE 1Aub 14 / Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet



## 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi

### **Caractère de la zone 1AUi**

Zone à urbaniser : secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. La zone 1AUi a vocation à accueillir des opérations dédiées aux activités économiques.

### **Article 1AUi 1 / Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans toute la zone 1AUi sont interdit(e)s :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.
- Les aires de stationnement caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs / terrains de caravanes / campings.
- Le stationnement des caravanes et mobil home sur les terrains non bâtis.
- Les dépôts de plus de 10 véhicules et les garages collectifs de caravanes.

### **Article 1AUi 2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Sont notamment admises en secteur 1AUi :
  - Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureaux, sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après.
  - Les constructions nouvelles à usage commercial, si cet usage ne représente pas l'activité principale de la construction autorisée. Par exemple, l'aménagement ou la construction de locaux dédiés à la vente liée à une activité artisanale ou industrielle pourront être autorisés (showroom par exemple).
  - L'extension et la rénovation des constructions et des annexes à destination de commerce régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 9/07/2013).
- Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
  - Les installations classées sous réserve de leur compatibilité avec la vie du quartier.
  - Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
  - Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve d'être liée à une activité existante sur le terrain d'assiette ou un terrain contigu.
- La réalisation de constructions à usage d'habitation en zone 1AUi est soumise à la nécessité d'une présence permanente sur site ainsi qu'à l'intégration de l'habitation dans le bâtiment d'activités (un seul logement par bâtiment d'activités).
  - dans le cas où un terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (cf. pièce n° 4 du dossier)
  - dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

- Toute opération d'aménagement doit concerner une surface minimale de 3500 m<sup>2</sup> (ou concerner la totalité du secteur non bâti d'un îlot). Dans les cas où l'opération ne couvre pas la totalité de la zone, le pétitionnaire devra faire la preuve de la compatibilité du projet avec l'urbanisation ultérieure, complète et optimale de la zone.

### **Article 1AUi 3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1. Accès**

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

Toute autorisation 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. Le risque est évalué en fonction de la disposition de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès auront par ailleurs une largeur minimale de 3 mètres.

#### **3.2. Voiries**

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

Les voies traversantes sont privilégiées, les voies en impasse demeurant l'exception.

Les voies nouvelles doivent :

- s'intégrer au maillage viaire environnant,
- donner une place adaptée aux modes doux,
- répondre aux caractéristiques nécessaires à leur intégration dans la voirie communale.

### **ARTICLE 1AUi 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes selon un dispositif agréé.

#### **4.2. Assainissement**

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sol et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

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

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement « collectif » et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

○ Eaux pluviales

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Pour le surplus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur le plus proche de la construction.

La sortie des eaux pluviales sera au minimum à 20 cm par rapport au niveau de l'axe de la route. Le raccordement de la tuyauterie d'eaux pluviales se fera dans la génératrice supérieure de la canalisation existante, se trouvant sur le domaine public.

### **4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution)**

Dans les lotissements ou constructions groupées, les réseaux électricité / téléphone / gaz doivent être enterrés.

### **4.4. Gestion des déchets**

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

## **ARTICLE 1AUi 5 / Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

## **ARTICLE 1AUi 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1. Généralités**

6.1.1. Le nu d'au moins une des façades de toute construction, en dehors des annexes, doit être implanté à l'alignement ou en recul de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement.

6.1.2. Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales, un recul minimal de 25 mètres.

### **6.2. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie au 6.1.1**

- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- Lorsque le projet est une annexe.
- Lorsque le projet concerne l'extension / réhabilitation d'une construction existante.
- Lorsque le projet concerne une construction dite « en deuxième ligne ou en second rang ».

- Lorsque plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise.
- Lorsque les étages en attique peuvent présenter un recul par rapport à l'alignement.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

## **ARTICLE 1AUi 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1. Généralités**

Les constructions seront implantées soit d'une limite à l'autre, soit sur une des deux limites en respectant un retrait minimal de 3 mètres à l'autre limite.

Un mur coupe-feu sera obligatoire en cas d'implantation en limite(s) séparative(s).

### **7.2. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie ci-dessus**

Une implantation différente de celle listée au 7.1. est possible :

- Lorsque la construction concerne une annexe d'une hauteur de moins de 3,5 mètres au faitage et de moins de 40 m<sup>2</sup>.
- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m<sup>2</sup>. Dans ce cas, celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque le projet concerne une annexe de type petite éolienne domestique (cf. article 9 des dispositions générales).
- Lorsque les constructions de valeur ou en bon état, situées sur une même unité foncière, ont une implantation différente par rapport aux règles générales, une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée.

## **ARTICLE 1AUi 8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

## **ARTICLE 1AUi 9 / Emprise au sol**

Sans objet

## ARTICLE 1AUi 10 / Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère (deux niveaux y compris le rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,70 m à l'égout, excepté les petites éoliennes domestiques dont la hauteur ne devra pas dépasser 12 mètres au-dessus de la nacelle.

## ARTICLE 1AUi 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Sans objet

## ARTICLE 1AUi 12 / Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

### 12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

#### o Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre de places requises</b>
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement	1 place de stationnement par logement
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 1 chambre
Restaurants	1 place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle
Commerce	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m <sup>2</sup> de vente au-delà de 150 m <sup>2</sup> de surface de vente.
Artisanat	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m <sup>2</sup> de surface plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche commencée de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Entrepôts	1 place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre de places requises</b>
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de leur nature ;</li> <li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de travaux sur les constructions existantes, s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite conformément au Code de la construction et de l'habitation.

- Modalités de réalisation
- Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.
- Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 mètres par 4,80 mètres, accès non compris.
- Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).
- En cas de travaux sur les constructions existantes :
  - s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
  - s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

## 12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement d'accès facile doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Il est exigé :

- Une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et de bureau. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra pas être inférieur à 9 m<sup>2</sup>.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## ARTICLE 1AUi 13 / Espaces libres et plantations

### 13.1 Généralités

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent obligatoirement être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain.
- Pour les opérations de plus de 5 lots, 10% de la surface totale doit être traitée en espace commun à tous les lots dont la moitié au moins doit être traitée en espace d'agrément.
- Il sera fait le choix d'essences locales ou régionales notamment en se référant au guide « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière. Ce document est annexé au PLU.

### **13.2 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130-1 du Code de l'urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) 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.

### **13.3 Patrimoine végétal identifié aux documents graphiques**

Les haies identifiées au plan de zonage :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.

<b>ARTICLE 1AUi 14 / Coefficient d'Occupation des Sols</b>
--

Sans objet

### 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

#### **Caractère de la zone 2AU**

Cette zone comprend des secteurs à caractère naturel réservés dans le PLU pour l'urbanisation future de la ville sous la forme de plans d'aménagement d'ensemble, notamment dans le cadre de procédures de lotissements ou de zones d'aménagement concerté (ZAC), la cohérence de l'aménagement étant recherchée à l'échelle de la commune. Ainsi, les secteurs concernés sont destinés à être ouverts à l'urbanisation sur le moyen ou le long terme.

Il s'agit de secteurs destinés à être ouverts ultérieurement pour les motifs suivants :

- les voiries publiques et réseaux existants en leur périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à y implanter,
- la situation, la configuration, etc. n'autorisent pas un aménagement cohérent et raisonné, et où le potentiel est à préserver.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, réalisée, le cas échéant, suite à l'extension des réseaux en coordination avec les orientations du schéma d'assainissement.

#### **Article 2AU 1 / Occupations et utilisations du sol interdites**

**Dans la zone 2AU sont interdit(e)s :** toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

#### **Article 2AU 2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Dans la zone 2AU sont autorisé(e)s,** 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.

Dans tous les cas, les opérations projetées s'intégreront dans un schéma de cohérence de la zone et ne compromettent pas le désenclavement du reste de la zone.

Tout projet d'aménagement, devra prendre en compte les mesures nécessaires à la réception et au traitement des eaux pluviales du bassin versant, et qui devront faire l'objet d'une étude spécifique.

#### **Article 2AU 3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Il n'est pas fixé de règle particulière. Des règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

#### **ARTICLE 2AU 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Il n'est pas fixé de règle particulière. Des règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

#### **ARTICLE 2AU 5 / Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle particulière. Des règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

**ARTICLE 2AU 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Il n'est pas fixé de règle particulière. Des règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

**ARTICLE 2AU 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Il n'est pas fixé de règle particulière. Des règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

**ARTICLE 2AU 8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière. Des règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

**ARTICLE 2AU 9 / Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière. Des règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

**ARTICLE 2AU 10 / Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règle particulière. Des règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

**ARTICLE 2AU 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

Il n'est pas fixé de règle particulière. Des règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

**ARTICLE 2AU 12 / Stationnement**

Il n'est pas fixé de règle particulière. Des règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

**ARTICLE 2AU 13 / Espaces libres et plantations**

Il n'est pas fixé de règle particulière. Des règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

**ARTICLE 2AU 14 / Coefficient d'Occupation des Sols**

Il n'est pas fixé de règle particulière. Des règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

# **Titre 4. Dispositions applicables aux zones agricoles**



# 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## **Caractère de la zone A**

Zone agricole. Elle est divisée en plusieurs secteurs aux caractéristiques propres :

- Secteur A : espace agricole présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique. Il s'agit principalement d'espaces actuellement cultivés. Les sièges d'exploitations en activité sont également situés en zone A
- Secteur An : espace agricole à sensibilité environnementale ou paysagère où la vocation agricole des sols a été reconnue prédominante
- Secteur Ab : espace agricole de transition aux abords des bourgs

## **Article A1 / Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans toute la zone A, sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.
- Tout bâtiment d'activité autre qu'agricole ou habitation non agricole.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE.

## **Article A2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1. En secteur A seulement, sont admis :**

- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les constructions à usage agricole nécessaires à l'activité agricole,
  - les installations classées d'élevage ou liées à l'exploitation agricole,
  - les logements de fonction sous réserve du lien de nécessité avec l'exploitation et
    - si possible en réutilisant un bâtiment existant
    - et dans tous les cas à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité : soit le plus près possible des bâtiments d'exploitation existants (c'est-à-dire à moins de 50 mètres), soit en limite d'un groupement bâti. Il est précisé que le bâti proche auquel il est fait référence doit s'apparenter à un véritable noyau bâti, c'est-à-dire présenter une structure clairement identifiée, par opposition au bâti dispersé.
  - l'aménagement, l'extension mesurée, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire,
  - la construction d'annexes à des constructions existantes,
  - les activités de loisirs ou éducatives liées directement à l'agriculture et les logements de fonction correspondants,
  - la construction ou la transformation de bâtiments existants en établissement de loisirs ou éducatifs, se rapportant directement à l'agriculture et à l'information touristique en milieu rural,
  - la réalisation de gîtes ruraux dans les bâtiments anciens ou représentant un intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve de ne pas compromettre l'activité du secteur,
  - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, si ces derniers ne compromettent pas le caractère agricole du secteur.
- Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les établissements classés soumis à autorisation doivent être implantés à plus de 100 m du périmètre des zones urbaines ou d'urbanisation future,
- l'extension mesurée des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment principal, qu'elle ne crée pas de logement nouveau et que l'extension n'excède pas 25 à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les extensions, les aménagements, les transformations de bâtiments existants, les activités de loisirs indiqués ci-dessus, ne seront autorisés que si, en raison de leur localisation, ils ne sont pas susceptibles d'être exposés à des nuisances graves", notamment du fait de la proximité d'établissements agricoles soumis au Règlement Sanitaire Départemental auquel il est fait référence pour l'application de cet article.

### **2.2. En secteur An, sont admis seulement :**

- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, si ces derniers ne compromettent pas le caractère agricole du secteur.

### **2.3. En secteur Ab, sont admis seulement :**

- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations existants et nécessaires à l'exercice d'activités agricoles uniquement.

## **Article A3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1. Accès**

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

Toute autorisation 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. Le risque est évalué en fonction de la disposition de l'accès, de sa configuration, 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès auront une largeur minimale de 3 m.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Pour les constructions nouvelles, sont interdits les accès directs aux voies suivantes : RD 47, RD 51, RD 52 et déviation de la RD 47-51.

### **3.2. Voiries**

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.

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

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.
- Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A 1 sont interdits (article L 111.6 du Code de l'urbanisme - Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 - Article 3.I).

#### **4.2. Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sol et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
- Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement « collectif » et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

#### **4.3. Eaux résiduaires industrielles**

- 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 prétraitement est nécessaire.
- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome agréé, établi après une étude de faisabilité en application de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

#### **4.4. Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
- 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.

#### **4.5. Electricité**

- Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Art L 111.6 du Code de l'urbanisme - Loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976 - article 3.I).

## **ARTICLE A5 / Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

## **ARTICLE A6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1. Généralités**

6.1.1. Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales, un recul minimal de 25 mètres.

6.1.2. Autres voies : recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement

### **6.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1.2 sont possibles dans les cas suivants**

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur et en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet concerne la réhabilitation ou extension d'une construction existante.

**6.3.** Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 100 m des limites des stations d'épuration actuelles et de leur projet d'extension. Seuls les constructions, installations, aménagements et travaux liés à l'extension de la station d'épuration et de la déchetterie sont autorisés à moins de 100 mètres des stations d'épuration actuelle et de leur projet d'extension.

## **ARTICLE A7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1. Marges latérales (elles sont comprises hors-tout)**

- Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées :
  - soit sur l'une des limites séparatives en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
  - soit à une distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m,
  - sur les limites séparatives.

### **7.2. Les autres constructions s'implantent à une distance minimale de 6 m. par rapport à chacune des limites.**

### **7.3. En présence de toiture en chaume, le nu des parois ou du bâtiment est mesuré à l'aplomb des égouts de toiture**

## **ARTICLE A8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

## **ARTICLE A9 / Emprise au sol**

Sans objet

## **ARTICLE A10 / Hauteur maximale des constructions**

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des nouvelles constructions principales devra être situé à au moins 0.20 mètre au-dessus du nivellement général de la France (NGF) à l'alignement ou à défaut au niveau moyen du sommet de la chaussée au droit de la construction. Seules les constructions nouvelles, situées en dessous de ce niveau sont concernées par cette règle. Les extensions et annexes ne sont pas soumises à cette règle.

### **10.1. Rappels**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

### **10.2. Hauteur absolue**

La hauteur des constructions d'habitation et les annexes ne doit pas excéder 3,70 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, soit un rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

## **ARTICLE A11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

### **11.1 - Rappels**

- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ou l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée en application de l'article L.111-6-2° du Code de l'urbanisme.
- Sont concernés les matériaux ou procédés suivants :
  - les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade et en toiture ;
  - les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
  - les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables ;
  - les équipements de récupération des eaux pluviales ;
  - les pompes à chaleur ;
  - les brise-soleils.

### **11.2 - Généralités :**

- Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
  - la simplicité et les proportions de leurs volumes,
  - l'unité et la qualité des matériaux,
  - l'harmonie des couleurs.

- La construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc..., réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite.
- Les abris métalliques sont interdits. De manière générale les annexes devront respecter l'architecture locale.
- Architecture évolutive : les constructions d'architecture évolutive ou contemporaine pourront être acceptées dans la mesure où elles s'intègrent parfaitement à leur environnement immédiat.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les bardages bois et aspect bois, sont autorisés, toute autre forme de bardage est proscrite. Les bardages sont soumis à autorisation.
- Pour les bâtiments d'exploitation agricole, l'ensemble de ces prescriptions pourra être modifié en fonction des masques existants ou à créer et de l'insertion de l'édifice dans le site.

### **11.3 - Façades et pignons :**

- Sont interdits :
  - l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts,
  - les enduits fantaisie tels que : semi de coups de truelle, semi de pierres apparentes en arrachement, enduits tyroliens,...
  - les pastiches d'appareillage et de matériaux tels que faux joints et faux linteaux.
- La tonalité des revêtements sera de couleur claire : enduits à la chaux, teinte cassée avec de l'ocre et du noir, teinte sable ou teinte coquille d'œuf.
- Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la couleur devra être cohérente avec l'architecture locale, s'adapter avec le bâti environnant ou le paysage. Les couleurs criardes seront proscrites.

### **11.4 - Toitures :**

- Les toitures des constructions traditionnelles auront deux versants principaux. Les croupes sont interdites ainsi que les gables rampants (ou chevronnières) et les débordements de toiture en pignon.
- Pour le bâtiment principal comme pour les constructions annexes, la toiture sera réalisée en ardoise naturelle ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise, et devront avoir deux versants principaux dont la pente sera de 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures des constructions isolées auront une pente de 45 °.
- Les constructions principales ou les annexes peuvent être réalisées en chaume et la pente des versants est de l'ordre de 50 à 55°.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration avec l'architecture locale et le bâti environnant ou la paysage.
- La toiture des constructions à usage agricole devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat (faibles pentes de toit de l'ordre de 20 °,...).
- Annexes accolées à la construction : la couverture sera réalisée avec le même matériau que celle du bâtiment principal et les pentes seront les mêmes. Une faible cassure de la toiture pourra être autorisée.
- Les annexes autorisées devront s'intégrer par leur tenue générale à l'ensemble des constructions.
- Le toit monopente pourra être autorisé sur le volume secondaire d'une maison d'habitation (hors habitation en toiture chaume), si ce volume secondaire est inférieur à 30% du volume principal et qu'il est rattaché à celui-ci ;

- Le toit monopente pourra être autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

### **11.5 - Clôtures :**

- Les haies vives seront maintenues.
- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - par un mur bahut de 1 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage doublé éventuellement d'une haie vive constituée d'arbustes d'essences locales,
  - par un grillage ou par des lisses de bois doublés par une haie vive constituée d'arbustes d'essences locales (charmes, saules, bourdaines, chênes,...), la hauteur de l'ensemble ne pouvant être supérieure à 1,80 mètre.
- L'emploi de clôture en béton moulé est interdit.

### **11.6 - Aux carrefours importants :**

Il pourra être demandé sur une longueur de 5 mètres de part et d'autre de l'intersection des alignements, de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques pour ne pas réduire la visibilité.

## **ARTICLE A12 / Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

## **ARTICLE A13 / Espaces libres et plantations**

### **13.1 Généralités**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Il sera fait le choix d'essences locales ou régionales notamment en se référant au guide « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière. Ce document est annexé au PLU.

### **13.2 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130-1 du Code de l'urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) 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.

### **13.3 Patrimoine végétal identifié aux documents graphiques**

#### Les haies identifiées au plan de zonage :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.

#### Les ensembles boisés d'intérêt paysager identifiés au plan de zonage :

Les ensembles boisés doivent être le plus possible préservés. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible.

<b>ARTICLE A14 / Coefficient d'Occupation des Sols</b>
--

Sans objet

## 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah

### **Caractère de la zone Ah**

Secteurs situés au sein des zones agricoles et composés de constructions isolées, de taille et de capacité d'accueil limitées, où les constructions sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Cette zone se divise en deux secteurs :

- Ah1 qui permet une évolution limitée de l'urbanisation, par évolution du patrimoine existant et comblement de dents creuses
- Ah2 qui correspond au bâti existant non agricole dispersé, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti

De plus, un indice « p » a été créé et vient s'ajouter aux appellations des secteurs Ah1 et Ah2. Les secteurs Ah1p et Ah2p correspondent aux « villages Briérons » et à leurs extensions dans les secteurs les plus sensibles où la nécessité du maintien d'une qualité architecturale traditionnelle est nécessaire.

### **Article Ah 1 / Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdites**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ah 2.
- le stationnement de caravanes sur les terrains non bâtis, le camping, les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de mobil-home sur les terrains bâtis et non bâtis.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à l'usage d'habitation

### **Article Ah 2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

#### **2.1. En secteurs Ah1 et Ah1p, sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'artisanat ;
- L'aménagement ou la réfection des habitations existantes ;
- L'extension des habitations existantes ;
- les annexes aux constructions existantes ;
- Le changement de destination des bâtiments agricoles à l'usage d'activité d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) à condition qu'elles soient situées dans une construction existante ou dans une extension mesurée de celle-ci et qu'elle respecte les articles AH 2.1 et 2.3 ;
- les ouvrages techniques et les bâtiments s'ils sont nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- les aires de stationnement, affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **2.2. En secteurs Ah2 et Ah2p, sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes**

- L'aménagement ou la réfection des habitations existantes ;
- L'extension mesurée des constructions principales existantes étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher de la construction principale à la date d'approbation du PLU (CM du 9/07/2013);
- les annexes aux constructions existantes ;
- Les activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) à condition qu'elles soient situées dans une construction existante ou dans une extension mesurée de celle-ci ;
- les ouvrages techniques et les bâtiments s'ils sont nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- les aires de stationnement, affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **2.3. En secteur Ah1p et Ah2p, sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes**

- L'aménagement ou la réfection des habitations existantes dès lors que ces extensions ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ;
- l'extension mesurée des habitations dans les conditions décrites à l'article Ah 2.2 et dès lors que l'extension ne porte pas atteinte à la valeur de ce patrimoine et respecte les caractéristiques locales (volumes, percements...).

## **Article Ah 3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1. Accès**

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.

Toute autorisation 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. Le risque est évalué en fonction de la disposition de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès auront par ailleurs une largeur minimale de 3 mètres.

Sont interdites les constructions sur les terrains qui ne peuvent être desservis que par la route départementale 51.

Hors agglomération, les nouveaux accès sont interdits depuis les RD 47, 51 et 52.

### **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 en impasse desservant 3 logements et plus doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies traversantes sont privilégiées, les voies en impasse demeurant l'exception.

Les voies nouvelles doivent :

- s'intégrer au maillage viaire environnant,
- donner une place adaptée aux modes doux,

- répondre aux caractéristiques nécessaires à leur intégration dans la voirie communale,
- disposer d'une largeur minimale de 4 mètres.

#### **ARTICLE Ah 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Le raccordement aux divers réseaux publics (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone, etc.) ne sera possible qu'après l'obtention d'une autorisation d'occuper le sol compatible avec le règlement de la zone.

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

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

##### **4.2. Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sol et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
- Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement « collectif » et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

##### **4.3. Eaux résiduaires industrielles**

- 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 prétraitement est nécessaire.
- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome agréé, établi après une étude de faisabilité en application de loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra alors être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera créé.

##### **4.4. Eaux pluviales**

- Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être le plus possible recherchés.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

#### **4.5. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution)**

- La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.
- En cas d'impossibilité, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

#### **4.6. Gestion des déchets**

- Pour tout nouveau projet, un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, en attente de collecte, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.
- Les locaux poubelles doivent être conçus et placés en vue de faciliter la sortie et le rangement des containers, ainsi que le tri sélectif.

### **ARTICLE Ah 5 / Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **ARTICLE Ah 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1. Généralités**

6.1.1. Le nu d'au moins une des façades de la construction principale ou du garage accolé (à l'exception des préaux, carport...) sera implanté dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres, par rapport à l'alignement d'une voie publique.

6.1.2. Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales, un recul minimal de 25 mètres.

#### **6.2. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie au 6.1.1**

Une implantation différente de celle listée au 6.1.1 est possible lorsque :

- Lorsque le projet est une annexe ;
- Lorsque le projet concerne la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante ;
- Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 100 m des limites des stations d'épuration actuelles et de leur projet d'extension. Seuls les constructions, installations, aménagements et travaux liés à l'extension de la station d'épuration et de la déchetterie sont autorisés à moins de 100 mètres des stations d'épuration actuelle et de leur projet d'extension.

#### **6.3. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie au 6.1.2 :**

Une implantation différente de celle listée au 6.1.2 est possible dans les cas suivants :

- Extension de bâtiments existants déjà situés dans la marge de recul : pour ces cas spécifiques, les extensions limitées de ces bâtiments seront acceptées sous réserve que leur implantation ne diminue pas le recul de la construction existante.

- Projet de construction nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental : dans ce cas, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).
- Serres agricoles : celles-ci devront également respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.
- Implantation d'éoliennes : celles-ci doivent respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis à la marge de recul de 7 mètres mentionnée ci-dessus.

#### **ARTICLE Ah 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre, en respectant l'alignement avec l'un ou l'autre des éventuels bâtiments jouxtant la construction,
- soit sur l'une des limites, en respectant de ce côté l'alignement avec l'éventuel bâtiment jouxtant la construction et de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m,
- soit à distance des limites, en respectant des marges latérales au moins égales à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

En présence de toiture de chaume, le nu des parois ou du bâtiment est mesuré à l'aplomb des égouts de toiture.

#### **ARTICLE Ah 8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

#### **ARTICLE Ah 9 / Emprise au sol**

Sans objet

#### **ARTICLE Ah 10 / Hauteur maximale des constructions**

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des nouvelles constructions principales devra être situé à au moins 0.20 mètre au-dessus du nivellement général de la France (NGF) à l'alignement ou à défaut au niveau moyen du sommet de la chaussée au droit de la construction. Seules les constructions nouvelles, situées en dessous de ce niveau sont concernées par cette règle. Les extensions et annexes ne sont pas soumises à cette règle.

##### **10.1. Rappels**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

##### **10.2. Hauteur absolue**

La hauteur des constructions d'habitation et de leurs annexes ne doit pas excéder 3,70 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, soit un rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé sur un niveau,

excepté les petites éoliennes domestiques dont la hauteur ne devra pas dépasser 12 mètres au-dessus de la nacelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

## **ARTICLE Ah 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

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.
- Leur tenue générale.

### **11.1. Matériaux et coloris**

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les enduits fantaisie tels que : semi de coups de truelle, semi de pierres apparentes en arrachement, enduits tyroliens sont interdits.
- Les menuiseries seront de ton soutenu.
- Les bardages bois, aspect bois, zinc et aspect zinc sont autorisés exception faite des tôles ondulées et des bacs acier, toute autre forme de bardage est proscrite.
- Les bardages sont soumis à autorisation.
- Les revêtements des façades, y compris des bardages, seront de teinte claire. De manière ponctuelle, l'utilisation de teinte plus soutenue pourra être utilisée pour mettre en valeur des éléments architecturaux ou pour permettre l'animation de la façade. La teinte dominante restera une teinte claire.
- L'aspect et les coloris des façades devront respecter l'identité architecturale de la construction existante ou de l'environnement existant en cas de construction nouvelle.

### **11.2. Annexes et vérandas**

#### **Dans toute la zone :**

- Les annexes et les vérandas autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes.
- Les abris métalliques sont interdits.
- De manière générale les annexes devront respecter l'architecture locale.
- La construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc..., réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite

#### **En secteurs Ah1 et Ah2 :**

- Les toitures des annexes, lorsqu'elles sont à deux pentes, seront réalisées en ardoise naturelle, ou tout autre matériau de couleur identique à l'ardoise. En revanche, l'utilisation de la tôle ondulée est interdite.
- Les bâtiments annexes qu'ils soient en appentis ou à deux pentes devront présenter une pente identique ou plus douce que celle des constructions principales.

#### **En secteurs Ah1p et Ah2p :**

- Les toitures des annexes seront réalisées en chaume.

- Dans le cas de constructions d'annexe à des constructions principales déjà réalisées en ardoise, la toiture de l'annexe pourra être réalisée avec le même matériau.

### **11.3. Toitures**

#### **Dans toute la zone :**

- Les toitures des constructions principales auront deux versants principaux.
- Les croupes sont interdites ainsi que les galbes rampants (en chevronnière) et les débordements de toiture en pignon.
- Les éléments de décor de toiture et de charpente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faîtage, lambrequins, rives, pannes, chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.
- Le toit monopente pourra être autorisé sur le volume secondaire d'une maison d'habitation (hors habitation en toiture chaume), si ce volume secondaire est inférieur à 30% du volume principal et qu'il est rattaché à celui-ci ;
- Le toit monopente pourra être autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

#### **En secteurs Ah1 et Ah2 :**

- Les toitures seront en ardoises naturelles, ou tout autre matériau d'aspect et de tenue identique.
- Lorsque les toitures des constructions seront à deux pentes, les pentes seront de 45° ou identiques à celles de la construction à laquelle la construction projetée s'adosse.
- Les toitures en chaume sont acceptées, la pente sera dans ce cas de l'ordre de 50 à 55°.
- Les rénovations des autres types de couvertures existants sont autorisées.
- Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager. Des formes et matériaux de toitures divers pourront également être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

#### **En secteurs Ah1p et Ah2p :**

- Les deux versants principaux seront en chaume et la pente des versants sera de comprise entre 50 et 55°.
- Les rénovations des autres types de couvertures existants sont autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées mais pas sur le volume principal.

### **11.4. Architecture**

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt patrimonial au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.
- La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.
- En cas de modification, la composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.
- Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures.

- Les coffrets de distribution d'énergie seront intégrés dans le domaine privé sous réserve de convention et devront dès lors être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

### **11.5. Clôtures**

- Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur
- Les clôtures en béton moulé sont interdites, sauf en limite séparative et à condition que la partie pleine ne dépasse pas 0,40 m de hauteur et qu'elle soit surmontée de grilles, grillages ou de lisses.
- Les clôtures éventuelles à l'alignement et sur les limites séparatives doivent être constituées soit :
  - Par un écran végétal : haie vive d'arbustes d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage ne dépassant pas 1,80m.
  - Par un muret en pierre, ou enduit éventuellement, de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une haie vive d'arbustes d'essences locales le tout ne dépassant pas 1,80m. Les murets de pierres sèches seront privilégiés.
  - Par un entrelac de bois d'une hauteur maximum de 1m, éventuellement doublé d'une haie vive d'arbustes d'essences locales le tout ne dépassant pas 1,80m.
- Le choix des essences constitutives des haies se fera conformément à celles préconisées dans le document « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » annexé au PLU).

### **11.6. Energies renouvelables**

#### **Dans toute la zone :**

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition d'ensemble du projet, qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages et que l'atteinte à l'éventuel caractère patrimonial du village (secteurs Ah1p et Ah2p) soit la moindre.

### **ARTICLE Ah 12 / Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

### **ARTICLE Ah 13 / Espaces libres et plantations**

#### **13.1 Généralités**

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

- Il sera fait le choix d'essences locales ou régionales notamment en se référant au guide « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière. Ce document est annexé au PLU.

### **13.2 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130-1 du Code de l'urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) 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.

### **13.3 Patrimoine végétal identifié aux documents graphiques**

Les haies identifiées au plan de zonage :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.

<b>ARTICLE Ah 14 / Coefficient d'Occupation des Sols</b>
--

Sans objet



# **Titre 5. Dispositions applicables aux zones naturelles**



# 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## **Caractère de la zone N**

Zone naturelle, qui comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune ou de l'intérêt du paysage.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- NL correspondant à une zone naturelle de loisirs. Les installations ouvertes au public à usage de loisir et de sport de plein air y sont donc autorisées à condition de ne pas générer de contrainte, ni de nuisances.
- Np destiné à la réalisation d'aires de stationnement accompagnées d'un traitement paysager.
- Nr correspondant à un secteur « de taille et de capacités d'accueil limitées » pour des activités rurales ne pouvant être qualifiées d'agricoles.

## **Article N1 / Occupations et utilisations du sol interdites**

### **1.1. Rappels**

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Toute modification des éléments végétaux repérés au plan au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE.

### **1.2. Sont interdits**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des ouvrages autorisés dans la zone, à l'exception des travaux afférents aux zones d'écoulement naturel ou l'équivalent dès lors qu'ils sont conformes à la Loi sur l'Eau.
- Le stationnement de caravanes et mobil-homes.

## **Article N2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1. Rappels**

Sont soumis à procédure d'autorisation ou de déclaration :

- Toutes constructions sous réserve de l'article L.422.1 du Code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures.
- Les installations et travaux divers (articles R.442.1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- Les démolitions (permis de démolir).
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés et dans les éléments végétaux repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° figurant au document graphique.

**2.2. En zone N excepté le secteur Nr, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après**

- L'aménagement, l'extension mesurée jusqu'à un maximum de 30% de la surface de la construction à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après extension.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logements supplémentaires et à condition qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle.
- Les équipements publics liés aux réseaux, sous réserve de l'application de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires.

**2.3. En secteur NL, en plus des occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone N, sont admises sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les installations à usage de loisir et de sport de plein air ainsi que les aires de stationnement qui s'y rapportent.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient reconnus nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

**2.4. En secteur Np, en plus des occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone N, sont admises sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- La réalisation d'aires de stationnement à caractère paysager.

**2.5. En secteur Nr, sont admises sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les bâtiments d'activités autres qu'agricole.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logements supplémentaires et à condition qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle.
- Les équipements publics liés aux réseaux, sous réserve de l'application de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires.

**Article N3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Sans objet

**ARTICLE N4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Sans objet

#### **ARTICLE N5 / Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

#### **ARTICLE N6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le nu d'au moins une des façades de toute construction doit être implanté en recul de 35 mètres par rapport à l'axe des voies.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 100 m des limites des stations d'épuration actuelles et de leur projet d'extension. Seuls les constructions, installations, aménagements et travaux liés à l'extension de la station d'épuration et de la déchetterie sont autorisés à moins de 100 mètres des stations d'épuration actuelle et de leur projet d'extension.

#### **ARTICLE N7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **7.1. Les constructions doivent être édifiées**

- Soit sur l'une des limites séparatives en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 mètres.
- Soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.
- Sur les limites séparatives.

##### **7.2. En présence de toiture en chaume**

Le nu des parois ou du bâtiment est mesuré à l'aplomb des égouts de toiture.

#### **ARTICLE N8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

#### **ARTICLE N9 / Emprise au sol**

Sans objet

#### **ARTICLE N10 / Hauteur maximale des constructions**

Sans objet

## **ARTICLE N11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

### **11.1. Rappels**

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ou l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée en application de l'article L.111-6-2° du Code de l'urbanisme. Sont concernés les matériaux ou procédés suivants :

- les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade et en toiture ;
- les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables ;
- les équipements de récupération des eaux pluviales ;
- les pompes à chaleur ;
- les brise-soleils.
- La construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc..., réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite

### **11.2. Généralités**

- Les extensions mesurées éventuelles devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal (pentes, couvertures, enduits, couleurs, ...).
- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, seuls les bardages bois ou d'aspect identique sont autorisés : toute autre forme de bardage est proscrite, sauf dispositions spécifiques de l'article L.111-6-2° du Code de l'urbanisme.

### **11.3. Clôtures**

- Les haies vives seront maintenues.
- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - par une grille ou un grillage doublé éventuellement d'une haie vive constituée d'arbustes d'essences locales,
  - par un grillage ou par des lisses de bois doublés par une haie vive constituée d'arbustes d'essences locales (charmes, saules, bourdaines, chênes,...), la hauteur de l'ensemble ne pouvant être supérieure à 1,80 mètre.

Pour les haies, il sera fait le choix d'essences locales ou régionales notamment en se référant au guide « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière. Ce document est annexé au PLU.

- L'emploi de clôture en béton moulé est interdit.

## **ARTICLE N12 / Stationnement**

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

## ARTICLE N13 / Espaces libres et plantations

### 13.1 Généralités

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Il sera fait le choix d'essences locales ou régionales notamment en se référant au guide « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière. Ce document est annexé au PLU.

### 13.2 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130-1 du Code de l'urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) 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.

### 13.3 Patrimoine végétal identifié aux documents graphiques

#### Les haies identifiées au plan de zonage :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.

#### Les ensembles boisés d'intérêt paysager identifiés au plan de zonage :

Les ensembles boisés doivent être le plus possible préservés. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable.

## ARTICLE N14 / Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet



## 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

### **Caractère de la zone Nh**

Secteurs situés au sein des zones naturelles et composés de constructions isolées, de taille et de capacité d'accueil limitées, où les constructions sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Cette zone comprend un secteur :

- Nh2 qui correspond au bâti existant dispersé, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti

De plus, un indice « p » a été créé et vient s'ajouter à l'appellation du secteur Nh2. Le secteur Nh2p correspond aux « villages Briérons » et à leurs extensions dans les secteurs les plus sensibles où la nécessité du maintien d'une qualité architecturale traditionnelle est nécessaire.

### **Article Nh 1 / Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdites**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nh 2.
- le stationnement de caravanes sur les terrains non bâtis, le camping, les habitations légères de loisirs
- Le stationnement de mobil-home.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à l'usage d'habitation

### **Article Nh 2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

#### **2.1. En secteurs Nh2 et Nh2p, sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'aménagement ou la réfection des habitations existantes ;
- L'extension mesurée des constructions principales existantes étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher de la construction principale à la date d'approbation du PLU (CM du 9/07/2013);
- les annexes aux constructions existantes ;
- Le changement de destination des bâtiments agricoles à l'usage d'activité d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) à condition qu'elles soient situées dans une construction existante ou dans une extension mesurée de celle-ci ;
- les ouvrages techniques et les bâtiments s'ils sont nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- les aires de stationnement, affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### **2.2. En secteur Nh2p, sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'aménagement ou la réfection des habitations existantes dès lors que ces extensions ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ;
- l'extension mesurée des habitations dès lors que l'extension ne porte pas atteinte à la valeur de ce patrimoine et respecte les caractéristiques locales (volumes, percements...).

## **Article Nh 3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1. Accès**

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.

Toute autorisation 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. Le risque est évalué en fonction de la disposition de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès auront par ailleurs une largeur minimale de 3 mètres.

Sont interdites les constructions sur les terrains qui ne peuvent être desservis que par la route départementale 51.

### **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.

## **ARTICLE Nh 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Le raccordement aux divers réseaux publics (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone, etc.) ne sera possible qu'après l'obtention d'une autorisation d'occuper le sol compatible avec le règlement de la zone.

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

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

### **4.2. Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sol et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
- Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement « collectif » et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

### **4.3. Eaux résiduaires industrielles**

- 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 prétraitement est nécessaire.

- En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome agréé, établi après une étude de faisabilité en application de loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra alors être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera créé.

#### **4.4. Eaux pluviales**

- Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être le plus possible recherchés.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

#### **4.5. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution)**

- La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.
- En cas d'impossibilité, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

#### **4.6. Gestion des déchets**

- Pour tout nouveau projet, un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, en attente de collecte, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.
- Les locaux poubelles doivent être conçus et placés en vue de faciliter la sortie et le rangement des containers, ainsi que le tri sélectif.

### **ARTICLE Nh 5 / Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **ARTICLE Nh 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1. Généralités**

6.1.1. Le nu d'au moins une des façades de la construction principales ou du garage accolé (à l'exception des préaux, carport...) sera implanté dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres, par rapport à l'alignement d'une voie publique.

6.1.2. Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales, un recul minimal de 25 mètres.

#### **6.2. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie au 6.1.1**

Une implantation différente de celle listée au 6.1.1 est possible lorsque :

- Lorsque le projet est une annexe ;
- Lorsque le projet concerne la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante ;
- Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 100 m des limites des stations d'épuration actuelles et de leur projet d'extension. Seuls les constructions, installations, aménagements et travaux liés à l'extension de la station d'épuration et de la déchetterie sont autorisés à moins de 100 mètres des stations d'épuration actuelle et de leur projet d'extension.

### **6.3. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie au 6.1.2 :**

Une implantation différente de celle listée au 6.1.2 est possible dans les cas suivants :

- Extension de bâtiments existants déjà situés dans la marge de recul : pour ces cas spécifiques, les extensions limitées de ces bâtiments seront acceptées sous réserve que leur implantation ne diminue pas le recul de la construction existante.
- Projet de construction nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental : dans ce cas, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).
- Serres agricoles : celles-ci devront également respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.
- Implantation d'éoliennes : celles-ci doivent respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis à la marge de recul de 7 mètres mentionnée ci-dessus.

### **ARTICLE Nh 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre, en respectant l'alignement avec l'un ou l'autre des éventuels bâtiments jouxtant la construction,
- soit sur l'une des limites, en respectant de ce côté l'alignement avec l'éventuel bâtiment jouxtant la construction et de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m,
- soit à distance des limites, en respectant des marges latérales au moins égales à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

En présence de toiture de chaume, le nu des parois ou du bâtiment est mesuré à l'aplomb des égouts de toiture.

### **ARTICLE Nh 8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

### **ARTICLE Nh 9 / Emprise au sol**

Sans objet

## **ARTICLE Nh 10 / Hauteur maximale des constructions**

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des nouvelles constructions principales devra être situé à au moins 0.20 mètre au-dessus du nivellement général de la France (NGF) à l'alignement ou à défaut au niveau moyen du sommet de la chaussée au droit de la construction. Seules les constructions nouvelles, situées en dessous de ce niveau sont concernées par cette règle. Les extensions et annexes ne sont pas soumises à cette règle.

### **10.1. Rappels**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

### **10.2. Hauteur absolue**

La hauteur des constructions d'habitation et des annexes ne doit pas excéder 3,70 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, soit un rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé sur un niveau, excepté les petites éoliennes domestiques dont la hauteur ne devra pas dépasser 12 mètres au-dessus de la nacelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

## **ARTICLE Nh 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

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.
- Leur tenue générale.

### **11.1. Matériaux et coloris**

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les enduits fantaisie tels que : semi de coups de truelle, semi de pierres apparentes en arrachement, enduits tyroliens sont interdits.
- Les menuiseries seront de ton soutenu.
- Les bardages bois, aspect bois, zinc et aspect zinc sont autorisés exception faite des tôles ondulées et des bacs acier, toute autre forme de bardage est proscrite.
- Les bardages sont soumis à autorisation.
- Les revêtements des façades, y compris des bardages, seront de teinte claire. De manière ponctuelle, l'utilisation de teinte plus soutenue pourra être utilisée pour mettre en valeur des éléments architecturaux ou pour permettre l'animation de la façade. La teinte dominante restera une teinte claire.
- L'aspect et les coloris des façades devront respecter l'identité architecturale de la construction existante ou de l'environnement existant en cas de construction nouvelle.

### **11.2. Annexes et vérandas**

#### **Dans toute la zone :**

- Les annexes et les vérandas autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes.
- Les abris métalliques sont interdits.
- De manière générale les annexes devront respecter l'architecture locale.

- La construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc..., réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite

**En secteur Nh2 :**

- Les toitures des annexes, lorsqu'elles sont à deux pentes, seront réalisées en ardoise naturelle, ou tout autre matériau de couleur identique à l'ardoise. En revanche, l'utilisation de la tôle ondulée est interdite.
- Les bâtiments annexes qu'ils soient en appentis ou à deux pentes devront présenter une pente identique ou plus douce que celle des constructions principales.

**En secteur Nh2p :**

- Les toitures des annexes seront réalisées en chaume.
- Dans le cas de constructions d'annexe à des constructions principales déjà réalisées en ardoise, la toiture de l'annexe pourra être réalisée avec le même matériau.

### **11.3. Toitures**

**Dans toute la zone :**

- Les toitures des constructions principales auront deux versants principaux.
- Les croupes sont interdites ainsi que les galbes rampants (en chevronnière) et les débordements de toiture en pignon.
- Les éléments de décor de toiture et de charpente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faitage, lambrequins, rives, pannes, chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.
- Le toit monopente pourra être autorisé sur le volume secondaire d'une maison d'habitation (hors habitation en toiture chaume), si ce volume secondaire est inférieur à 30% du volume principal et qu'il est rattaché à celui-ci ;
- Le toit monopente pourra être autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

**En secteur Nh2 :**

- Les toitures seront en ardoises naturelles, ou tout autre matériau d'aspect et de tenue identique.
- Lorsque les toitures des constructions seront à deux pentes, les pentes seront de 45° ou identiques à celles de la construction à laquelle la construction projetée s'adosse.
- Les toitures en chaume sont acceptées, la pente sera dans ce cas de l'ordre de 50 à 55°.
- Les rénovations des autres types de couvertures existants sont autorisées.
- Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager. Des formes et matériaux de toitures divers pourront également être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

**En secteur Nh2p :**

- Les deux versants principaux seront en chaume et la pente des versants sera de comprise entre 50 et 55°.
- Les rénovations des autres types de couvertures existants sont autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées mais pas sur le volume principal.

### **11.4. Architecture**

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt patrimonial au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.
- La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.
- En cas de modification, la composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.
- Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures.
- Les coffrets de distribution d'énergie seront intégrés dans le domaine privé sous réserve de convention et devront dès lors être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

### **11.5. Clôtures**

- Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur
- Les clôtures en béton moulé sont interdites, sauf en limite séparative et à condition que la partie pleine ne dépasse pas 0,40 m de hauteur et qu'elle soit surmontée de grilles, grillages ou de lisses.
- Les clôtures éventuelles à l'alignement et sur les limites séparatives doivent être constituées soit :
  - Par un écran végétal : haie vive d'arbustes d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage ne dépassant pas 1,80m.
  - Par un muret en pierre, ou enduit éventuellement, de 1 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une haie vive d'arbustes d'essences locales le tout ne dépassant pas 1,80m. Les murets de pierres sèches seront privilégiés.
  - Par un entrelac de bois d'une hauteur maximum de 1m, éventuellement doublé d'une haie vive d'arbustes d'essences locales le tout ne dépassant pas 1,80m.
- Le choix des essences constitutives des haies se fera conformément à celles préconisées dans le document « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » annexé au PLU).

### **11.6. Energies renouvelables**

#### **Dans toute la zone :**

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition d'ensemble du projet, qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages et que l'atteinte à l'éventuel caractère patrimonial du village (secteur Nh2p) soit la moindre.

## **ARTICLE Nh 12 / Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

## **ARTICLE Nh 13 / Espaces libres et plantations**

### **13.1 Généralités**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Il sera fait le choix d'essences locales ou régionales notamment en se référant au guide « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière. Ce document est annexé au PLU.

### **13.2 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130-1 du Code de l'urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) 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.

### **13.3 Patrimoine végétal identifié aux documents graphiques**

Les haies identifiées au plan de zonage :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.

## **ARTICLE Nh 14 / Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet

## Annexe : Patrimoine bâti remarquable à protéger

(cf. : Dispositions générales du présent règlement et plan 3d du patrimoine à protéger)

N°	Localisation	Type	Intérêts
1	Section ZS n°208	puits	architectural et culturel
2	ZS n°208	lavoir	architectural
3	ZS n°137b	four	architectural et culturel
4	section ZS au croisement du chemin d'exploitation n°65 et de la voie communale n°113	croix	architectural et culturel
5	ZV n°98	four	architectural
6	ZS n°320	croix	architectural
7	ZS intersection VC n°211 et VC n°204	croix	architectural et culturel
8	ZK n°29	puits	architectural
9	ZK n°155a	puits	architectural
10	ZK n°59a	croix	architectural et culturel
11	ZK, près des parcelles n°176 et 177	puits	architectural et culturel
12	ZP n°118a	puits	architectural
13	ZP n°242	four	architectural et culturel
14	ZV n°175	puits	culturel
15	ZV n°36	croix	architectural et culturel
16	ZV n°35	four	architectural et culturel
17	ZV n°74a	moulin	architectural
18	ZT n°215	puits	architectural et paysager
19	ZT n°146	four	architectural et culturel
20	ZX VC n°102, près de la parcelle n°108	croix	architectural
21	ZY CE n°28, près de la parcelle n°160a	puits	culturel
22	ZY n°127	four	architectural
23	YB n°34	four	architectural et culturel
24	YD n°155a	four	architectural
25	YB VC n°202, près des parcelles n°144 et 151	puits	architectural et paysager
26	YD n°60	puits	architectural et culturel
27	YD n°60	four	architectural et culturel
28	YC n°14	croix	architectural et culturel
29	YC n°14	puits	architectural et culturel
30	YC n°14	four	architectural et culturel
31	YA n°60	four	architectural
32	YA à l'intersection de la VC n°205 et celle n°204 près de la parcelle n°166	croix	architectural et culturel

33	YB n°55	four	architectural et culturel
34	ZM n°57	puits	architectural, culturel et paysager
35	ZD n°90	puits	architectural et culturel
36	ZB VC 202 et parcelle n°87	croix	architectural et culturel
37	ZY n°24	pont	architectural, culturel, touristique et paysager