

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CORSEPT

IV - Pièces réglementaires

2. Règlement écrit

Projet arrêté en date du 21 septembre 2017	
Enquête publique du 5 mars au 6 avril 2018	
Projet approuvé en date du 21 juin 2018	



Sommaire

Préambule.....	5
Glossaire	6
Destinations et sous-destinations.....	9

I - Dispositions Générales..... 11

1. Prise en compte du risque inondation :	11
2. Permis de démolir	13
3. Clôtures	14
4. Implantation par rapport aux limites séparatives.....	14
5. Eléments de paysage repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.....	14
6. Marges de recul et accès le long des routes départementales	15
7. Adaptations mineures	15
8. Les emplacements réservés	16
9. Préservation des zones humides	16
10. Reconstruction à l'identique	16
11. Espaces Boisés Classés (EBC)	17
12. Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA)	17

II - Dispositions applicables à la zone urbaine..... 18

UA Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	20
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	21
Chapitre III - Équipement et réseaux.....	23
UB Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	25
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	26
Chapitre III - Équipement et réseaux.....	28
UE Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	30
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	30
Chapitre III - Équipement et réseaux.....	32
UV Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	34
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	35
Chapitre III - Équipement et réseaux.....	37

III - Dispositions applicables à la zone à urbaniser 38

IV - Dispositions applicables à la zone agricole..... 39

A Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	41
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	42
Chapitre III - Équipement et réseaux.....	43
AB100m Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	46
Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	47
Chapitre III - Équipement et réseaux.....	47

V - Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière 48

N	Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	50
	Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	51
	Chapitre III - Équipement et réseaux.....	52
NE	Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	54
	Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	55
	Chapitre III - Équipement et réseaux.....	56
NER	Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	58
	Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	59
	Chapitre III - Équipement et réseaux.....	59
NL	Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	61
	Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	62
	Chapitre III - Équipement et réseaux.....	63

ANNEXES..... 64

Annexe 1 : Relative à la préservation des bâtiments patrimoniaux 65

1 - La Barillais	65
2 - Manoir de la Combaudrie.....	66
3 - Le Pasquiaud.....	67
4 - La Gautrie.....	68
5 - Manoir de l'Espérance.....	69
6 - Eglise St-Martin	70
7 - Château du Greix.....	71
8 et 9 - Ecluse et port de la maison verte	72
10 - Manoir des Tamaris	73
11 - Manoir rue St-Michel	74
12 - Manoir de la Caillaudais	75
13 - Manoir de La Loire.....	76
14 - Maison de bourg.....	77
15 - Manoir 4 rue de la Mairie	78
16 - Manoir de La Houssaie	79
17 - Maison verte	80
18 - Pêcherie municipale.....	81
19 - Observatoire des géants industriels	82

Annexe 2 - Liste des bâtiments situés en zone Agricole susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme 83

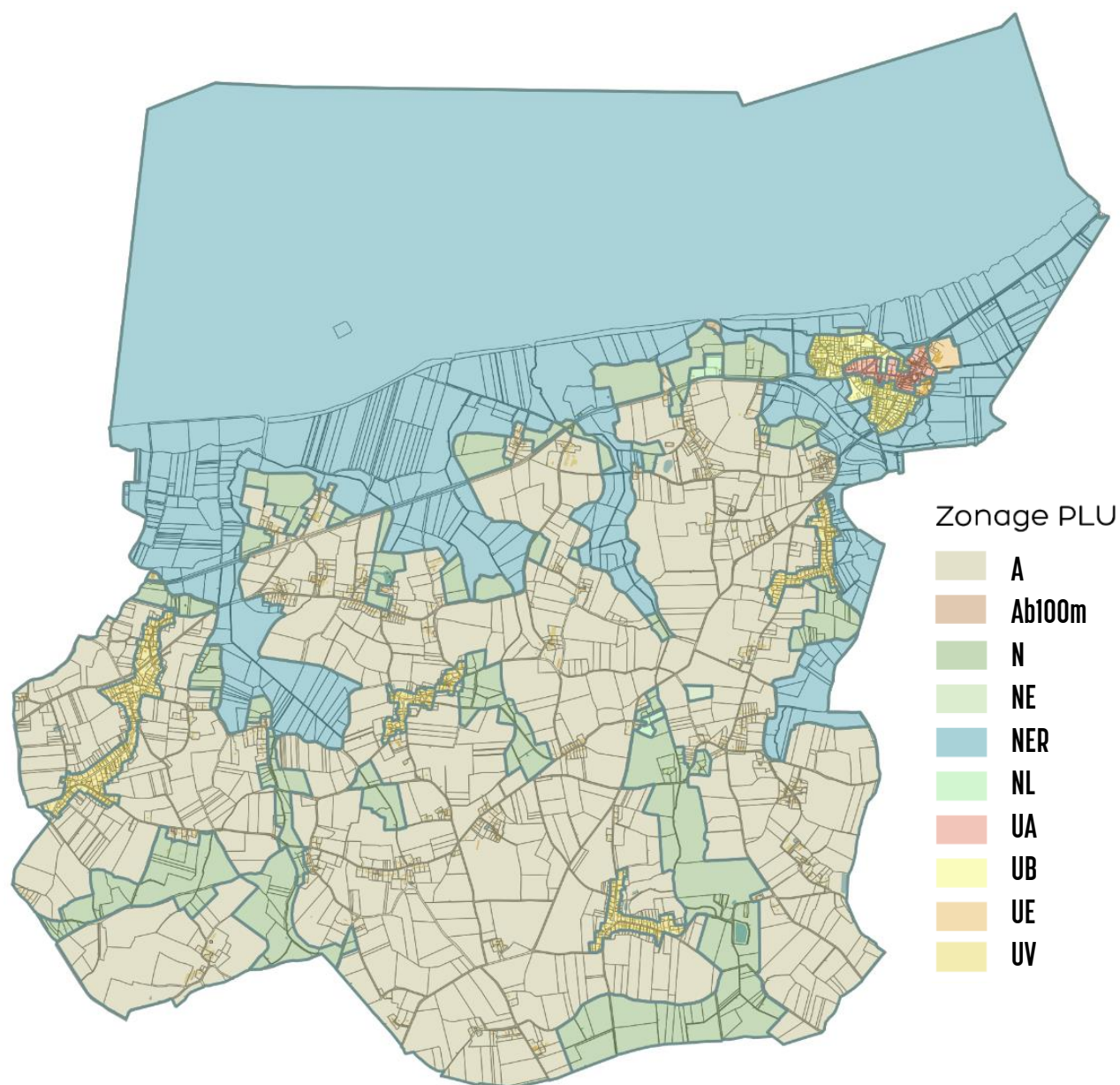
Liste des bâtiments concernés :	83
---------------------------------------	----

Préambule

L'ensemble du territoire communal est concerné par le présent règlement écrit.

Le règlement écrit renvoi aux pièces du règlement graphique.

Le territoire communal est réparti selon dix zones synthétisées sur la carte ci-dessous :



Tous les terrains sont également concernés par les dispositions générales du présent règlement écrit.

Glossaire

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise de la voirie, qu'elle soit publique ou privée, et les propriétés riveraines.

Annexes

Les annexes sont des constructions non destinées à être habitées, réalisées sur le même terrain que la construction principale (y compris les piscines couvertes ou non, quelle que soit la zone).

Est dénommée « annexe » une construction non destinée à être habitée, réalisée sur le même terrain que la construction principale, accolée ou détachée de celle-ci.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors (voir détail des destinations en partie 2 des dispositions générales).

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les constructions de sous-sol enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 50 cm le niveau naturel environnant et que celui-ci fasse l'objet d'un traitement de qualité (espace paysager, verrière, ...).

Extension

L'« extension » correspond à l'agrandissement en continuité de la construction principale (verticale ou horizontale) réalisée sur le même terrain que la construction principale mais accolée à celle-ci.

Façades d'une construction

Constituent les façades d'une construction les parois verticales (structure porteuse ou mur rideau) à l'exclusion des éléments en saillie tels que balcons, oriels et bow window, ...)

Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

Habitations intermédiaires et collective

Par habitation intermédiaire et collective s'entend toute construction à vocation résidentielle n'étant pas une maison individuelle.

Hauteurs des constructions

La hauteur maximale est calculée du sol naturel avant exécution des fouilles et remblais, à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Les éléments de modénatures (éléments d'ornements, moulures, corniches...), les cheminées ainsi que les dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Dans le cas de construction en toiture terrasse, la hauteur est comptée du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

Est considérée comme attique le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction. L'attique ne constitue pas un élément de façade. Elle est considérée comme comble, au-dessus de l'égout.

Limite d'emprise publique et de voie :

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée. Dans le cas où un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une voie, d'un carrefour ou d'une place, la limite de l'emplacement réservé doit être considérée comme limite de l'emprise publique ou de la voie.

Limite séparative

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

Maison individuelle

Par maison individuelle, s'entend toute construction à vocation résidentielle possédant une entrée individuelle, n'ayant pas d'autre occupation dans les étages supérieurs ou inférieurs et n'ayant pas de partie collective.

Opération groupée

Une opération groupée est une opération dont le demandeur d'autorisation est unique et qui porte sur un ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain, en une ou plusieurs tranches, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain en propriété ou en jouissance.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines ;
- l'emprise au sol est calculée globalement.

Recul des constructions

Le recul est la distance séparant le projet de construction des voies et emprises publiques et privées, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

La notion de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux terrasses, aux rampes d'accès, ni aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...)

Retrait des constructions

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

Stationnement des véhicules

Le nombre de places de stationnements exigé à l'article 7 doit être aménagé sur le terrain ou dans le volume du projet de la construction ou de l'opération groupée.

En cas d'impossibilité ou de contraintes importantes, les stationnements peuvent être aménagés sur un terrain situé à proximité du terrain du projet de la construction.

Terrain d'assiette :

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres propriétés contiguës.

Unité foncière

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

La notion de voies ouvertes à la circulation automobile s'apprécie au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettre la circulation des personnes et des véhicules ; même si cette voie est en impasse.
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile (revêtement adéquat, signalisation routière, dégagements visuels suffisants aux carrefours, ...). Ces aménagements sont à regarder de manière proportionnée au trafic effectif ou envisagé sur la voie.

Destinations et sous-destinations

L'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

Destinations	Sous-destinations :	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est interdite ou autorisée sous certaines conditions
Exploitation agricole et forestière	– exploitation agricole		
	– exploitation forestière		
Habitation	– Logement		
	– hébergement		
Commerce et activités de service	– artisanat et commerce de détail,		
	– restauration,		
	– commerce de gros,		
	– activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,		
	– hébergement hôtelier et touristique,		
	– cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	– locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,		
	– locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,		
	– établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,		
	– salles d'art et de spectacles,		
	– équipements sportifs,		
	– autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	– industrie,		
	– entrepôt,		
	– bureau,		
	– centre de congrès et d'exposition		

Il est précisé que les annexes sont réputées avoir la même destination que la construction principale.

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

I - Dispositions Générales

1. Prise en compte du risque inondation :

Dans les zones inondables, il est fait application du PGRI Loire-Bretagne.

En l'absence de relevé de d'altimétrie précis, les deux cartographies « zones de submersion marine » constituant la pièce 4.1.6 du règlement graphique, permettent de localiser les secteurs correspondant aux niveaux de référence.

Préservation des zones non urbanisées exposées au risque submersion marine :

Est interdite toute urbanisation nouvelle dans les espaces non urbanisés de la commune situés sous la cote 4,80m NGF-IGN69 (correspondant à [Xynthia + 60cm] correspondant au niveau de référence à l'horizon 2100).

Par exception au principe d'interdiction énoncé précédemment, et sous réserve des autres règles en vigueur, sont autorisés dans cette zone :

- Les constructions, reconstruction après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- Les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une submersion marine), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de population, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- Les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères ;
- Les ouvrages, installation, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- Les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- Les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau ;
- Les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion.

Dans les zones naturelles submersibles, les remblais sont interdits. En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les remblais justifiés par le développement des installations indispensables aux activités portuaires ;
- les régalages sans apports extérieurs ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou la mer ;

- en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise dans la zone.

Adaptation des zones urbanisées inondables :

Les règles d'urbanisme du PLU relatives aux zones urbanisées inondables de la commune sont définies au regard d'un niveau marin de 4,40m NGF-IGN69 [Xynthia + 20 cm].

Secteurs urbanisés en aléa fort (supérieur ou égal à un mètre d'eau) :

- Les constructions nouvelles sont interdites dans les zones submergées par une hauteur de plus de 1 mètre d'eau, soit à une niveau de 3,40m NGF-IGN69, sauf dans les cas spécifiques mentionnés à la partie précédente (Préservation des zones non urbanisées exposées au risque submersion marine).
- Les opérations de réhabilitation et de rénovation demeurent possibles sous réserve qu'elles favorisent une notable réduction de la vulnérabilité au risque inondation et intègrent la mise en sécurité des personnes. A ce titre des espaces refuges doivent être créés si le bâtiment n'en possède pas déjà et les niveaux de plancher doivent faire l'objet d'une surélévation si cela s'avère nécessaire.

Secteurs urbanisés en aléa faible à modéré (moins d'un mètre d'eau) :

Ils concernent les espaces dont l'altimétrie est comprise entre 3,40m et 4,40mNGF-IGN69.

Dans ces espaces, les autorisations d'urbanisme peuvent être admises sous réserve de tenir compte des prescriptions suivantes :

- la surélévation du plancher du premier niveau fonctionnel au-dessus de la cote du niveau de 4,80 m NGF-IGN69 ;
- la mise en place de dispositifs d'ouverture manuelle sur les ouvrants permettant l'évacuation en cas de submersion ;
- l'utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les parties des murs en dessous de la cote de référence ;
- l'installation du réseau électrique au-dessus de 4,80 m NGF-IGN69 ;
- la surélévation des équipements sensibles ou polluants (chaudière, cuve à fuel, compteurs électriques, compteurs gaz...) au-dessus de 4,80 m NGF-IGN69 ;
- l'installation de dispositifs de fermeture temporaire (clapet anti-retour) sur les différentes pénétrations de conduits dans les bâtiments.

Dans les secteurs urbanisés en aléa fort ou faible à modéré, les remblais sont interdits. En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les remblais justifiés par le développement des installations indispensables aux activités portuaires ;
- les régallages sans apports extérieurs ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à

la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou la mer ;

- en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise dans la zone.

Prise en compte du risque de défaillance des digues :

Les zones situées à l'arrière des digues sont soumises à un risque particulier en cas de rupture des ouvrages, du fait notamment des vitesses d'écoulement et de la montée brusque des eaux dans les zones basses protégées.

Le PLU prend en compte le risque de défaillance des digues, ainsi que les zones de dissipation de l'énergie qui accompagnent la rupture des ouvrages.

Cette zone de dissipation d'énergie s'établit, depuis l'aplomb des digues, sur une largeur de 100 mètres par mètre de hauteur de digue pouvant être mise en charge (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte côté fleuve et le terrain naturel immédiatement derrière l'ouvrage).

Dans cette zone, les constructions nouvelles et les extensions sont interdites, afin de ne pas augmenter le risque pour la sécurité humaine.

Par exception à cette interdiction, dans ces zones, seuls peuvent être éventuellement admis, selon les conditions locales, dans des limites strictes et selon des prescriptions définies par le présent règlement, visant notamment à préserver la sécurité des personnes :

- les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères ;
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau ;
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion.

2. Permis de démolir

Les constructions repérées au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme sont soumises au permis de démolir. Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception, accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure choisie du tissu urbain du secteur considéré.

Le recensement des principaux bâtiments patrimoniaux de la commune fait l'objet d'une annexe au présent règlement. Les éléments soumis au permis de démolir sont repérés au plan de zonage.

3. Clôtures

Sur l'ensemble du territoire communal, les clôtures sont soumises à autorisation préalable à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Ci-après deux rappels du code civil précisant qu'un mur possédant une ouverture ne peut être édifié à moins de 1,90 mètre dans le cas d'une vue droite ou de 0,60 mètres dans le cas d'une vue oblique.

Article 678 du code civil : On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679 du code civil : On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

5. Eléments de paysage repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Les haies à préserver, identifiées dans le règlement graphique, le sont au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme :

- pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural, au regard de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.
- pour motif d'ordre écologique, au regard de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de multiples avantages :

- Une protection contre les vents
- Un intérêt pour la régulation de l'eau pluviale
- Un lieu de vie pour de nombreuses espèces animales
- Un paysage caractéristique du territoire

Les prescriptions permettant la préservation des haies et espaces paysagers à préserver sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au plan de zonage, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.
- Les occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.
- L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.
- Chaque arbre, bois ou haie abattu peut être remplacé par des plantations. Ces dernières pourront être recommandées par les services de la commune et dans un rapport « 1 pour 1 » pour chaque unité foncière considérée. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.
- En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire

6. Marges de recul et accès le long des routes départementales

La création de nouveaux accès est interdite le long de la D277 et de la D77 dans sa section comprise entre la limite communale avec Paimboeuf et le Tertre.

Les marges de recul sont intégrées au règlement graphique. Elles s'appliquent sur l'ensemble de la commune hors tissu aggloméré. Les zones urbaines, dites « U » sont considérées comme tissu aggloméré. Le tissu aggloméré est moins large que la « zone agglomérée » correspondant aux entrées et sorties d'agglomération (panneaux 50km/h).

Les marges de recul engendrent une zone d'inconstructibilité le long de routes départementales.

Hors tissu aggloméré, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 75 m par rapport à l'axe de la D277 et de la D77 dans sa section comprise entre la limite communale avec Paimboeuf et le Tertre ;
- 25 m par rapport à l'axe des autres routes départementales (autre portion de la D77, D96, D97 et D98), sans être inférieur à 10 m de l'alignement.

A noter que dans le cadre d'une éventuelle dérogation réalisée dans le cadre d'un dossier dit « loi Barnier », le recul des constructions le long de la D277 et de la D77, dans sa section comprise entre la limite communale avec Paimboeuf et le Tertre, ne pourra être inférieur à 35m par rapport à leur axe respectif.

Seuls peuvent déroger à cette règle les cas particuliers suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de chaussée.
- Les serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes devront également respecter cette distance de sécurité (un recul de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale) ;
- L'implantation des éoliennes doit 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.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.

7. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un 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 avoisinantes.

En outre, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les constructions d'équipements publics et ouvrages publics peuvent déroger aux règles de la zone concernée.

8. Les emplacements réservés

Le règlement graphique identifie les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro.

Un tableau récapitulatif des emplacements réservés est inscrit dans la partie justificative du Rapport de Présentation. Il précise leur superficie, leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Tout usage et construction n'allant pas dans le sens de la destination inscrite n'est pas autorisé.

9. Préservation des zones humides

Les secteurs identifiés comme « zone humide » sont repérés au règlement graphique et font l'objet d'une préservation spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. En effet, en tant qu'élément du paysage ils sont à préserver pour des motifs d'ordre écologique.

A ce titre, en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

- des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- d'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide.

Sont également interdit :

- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

10. Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, indépendamment du respect des articles du règlement de la zone mais sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : Plan de Prévention des Risques Naturels, de servitudes aéronautiques, d'un Espace Boisé Classé, d'un Emplacement Réservé...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en site classé, en secteur archéologique et dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

11. Espaces Boisés Classés (EBC)

Le règlement graphique comporte les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L 113-1 à L 113-7 et R 113-1 à R 113-14 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 aux articles L. 311-1 et 2 et R. 311-1 et 2 du Code Forestier.

12. Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA)

Le règlement graphique comporte les zones de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) dans lesquelles les opérations d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (Code du patrimoine, livre V, Titre II, Art. L. 522.5).

A l'intérieur des "zones de présomption de prescriptions archéologiques" des seuils d'emprise du sol des travaux sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables (décret n°2004-490 du 3 janvier 2004, art. 4).

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry – BP 63 518 – 44035 NANTES CEDEX 1.

II - Dispositions applicables à la zone urbaine

La zone U, ou zone Urbaine, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Urbaine est constituée de **4 secteurs (UA, UB, UE et UV)** dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement. A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

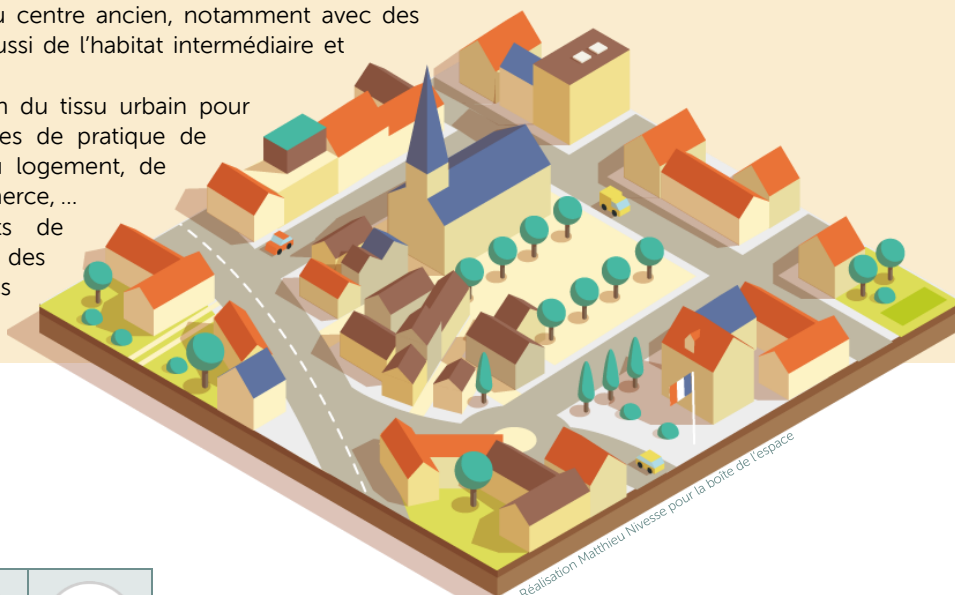
UA

Description

Le **secteur UA** correspond à l'espace de centralité du bourg de Corsept. Il coïncide avec le « cœur » de l'agglomération et cumule des fonctions d'habitat, de commerce, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes. C'est au sein de ce secteur que l'on trouve le bâti ancien, relativement dense mais aussi une variété des espaces publics : rues, ruelles, places...

Ce secteur a vocation à :

- favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle,
- accueillir des opérations de renouvellement urbain assurant la poursuite de l'intensité urbaine du centre ancien, notamment avec des maisons de ville mais aussi de l'habitat intermédiaire et collectif ;
- permettre une évolution du tissu urbain pour adaptation aux exigences de pratique de l'espace, de confort du logement, de modernisation du commerce, ...
- préserver les éléments de patrimoine et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.



Sous-destinations autorisées

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Équipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UA1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées :	Sont autorisées les sous-destinations suivantes : – Logement – Hébergement – Artisanat et commerce de détail, – Restauration, – Commerce de gros, – Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, – Hébergement hôtelier et touristique, – Cinéma – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, – Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, – Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, – Salles d'art et de spectacles, – Équipements sportifs, – Autres équipements recevant du public – Bureau, – Centre de congrès et d'exposition
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Sans objet

Article UA2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent. En secteur inondable, les piscines sont autorisées sous réserve du respect des conditions suivantes : - la position de l'ouvrage doit être indiquée par un marquage visible au-dessus de la cote Xynthia + 60 cm, - les équipements sensibles (filtration par exemple) des éventuels locaux techniques doivent être situés au-dessus de la cote Xynthia + 60 cm. Sont interdits : – Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. – Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; Les garages collectifs de caravanes ; – Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; – Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; – Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; – Le stockage à l'air libre ; – Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; – Les dépôts de véhicules ; – Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination	Sur la place Berthy Bouyer, est interdit le changement de destination des constructions ayant la destination « commerces et activités de services » vers la destination « habitation ».
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article UA3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale	Les constructions et opérations doivent respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.
Mixité fonctionnelle	Les constructions et opérations doivent respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article UA4 : Volumétrie et implantation des constructions :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En matière d'alignement ou de recul, c'est le nu de la façade qui doit être pris en compte.

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12m à l'égout des toitures, sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë.
Implantation par rapport à l'alignement	Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la rue du Chemin de Fer (RD 77) Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement sauf disposition contraire inscrite au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être édifiées sur une limite séparative au moins (implantation en ordre continu ou semi-continu)

Article UA5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement, ...). En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit La hauteur des clôtures est limitée à : – 1,50 mètre le long des voies et emprises publiques. Le cas échéant, la partie maçonnée de la clôture ne peut excéder 1,00 mètre ; – 1,80 mètre le long des limites séparatives ; – Dans les deux cas, une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale. Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
---	--

Performances énergétiques et environnementales	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion	Dans les secteurs dont l'altimétrie est inférieure à 4,80mNGF-IGN69 : Les pièces de vie (chambre, séjour, salon, cuisine) sont interdites en rez-de-chaussée, sauf si le bâtiment est suffisamment rehaussé (plancher supérieur à 4,80m NGF-IGN69). Les équipements techniques (chaudières, machineries d'ascenseurs, compteur électrique...) ou polluants sont à réaliser dans des pièces hors d'eau ou à une hauteur suffisante. En rez-de-chaussée : les réseaux sont disposés à 1m au-dessus du sol En rez-de-chaussée, les matériaux doivent être en mesure d'assurer une bonne tenue du bâtiment aux pressions exercées par l'inondation et un blocage des remontées capillaires génératrices d'humidité, tout en facilitant l'assèchement et le nettoyage du bâtiment De manière à améliorer le retour à l'état initial en cas d'inondation, la construction favorisera la ventilation naturelle à travers des ouvertures opposées dans le sens des vents dominants

Article UA6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces imperméabilisées non ou éco-aménageables	Pour les terrains situés à une altitude inférieure à 3,80 m NGF-IGN69, l'ensemble des surfaces non bâties demeurent perméables. Pour les terrains situés à une altitude comprise entre à 3,80 m et 4,80 m NGF-IGN69, 80% des surfaces non bâties demeurent perméables. Pour les terrains situés à une altitude supérieure à 4,80 m NGF-IGN69, 50% des surfaces non bâties demeurent perméables.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les essences locales sont privilégiées. L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Les constructions doivent intégrer un système de récupération des eaux pluviales de toiture ainsi qu'un système anti remonté (ou anti-refoulement) afin d'éviter les infiltrations par les toitures.
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Pour les terrains situés à une altitude inférieure à 4,80 m NGF-IGN69, les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux.

Article UA7 : Stationnement

Maisons individuelles	1 place de stationnement par maison individuelle
Habitations intermédiaires et collectives	1 place de stationnement par tranche de 60m² de surfaces de plancher + 1 place de stationnement à destination des visiteurs par tranche de 300m² Les habitations intermédiaires et collectives doivent comporter un local vélo accessible en rez-de-chaussée.
Commerces et autres activités	Sans objet

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article UA8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UA9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

Réseau d'eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés à la cote Xynthia + 60 cm.

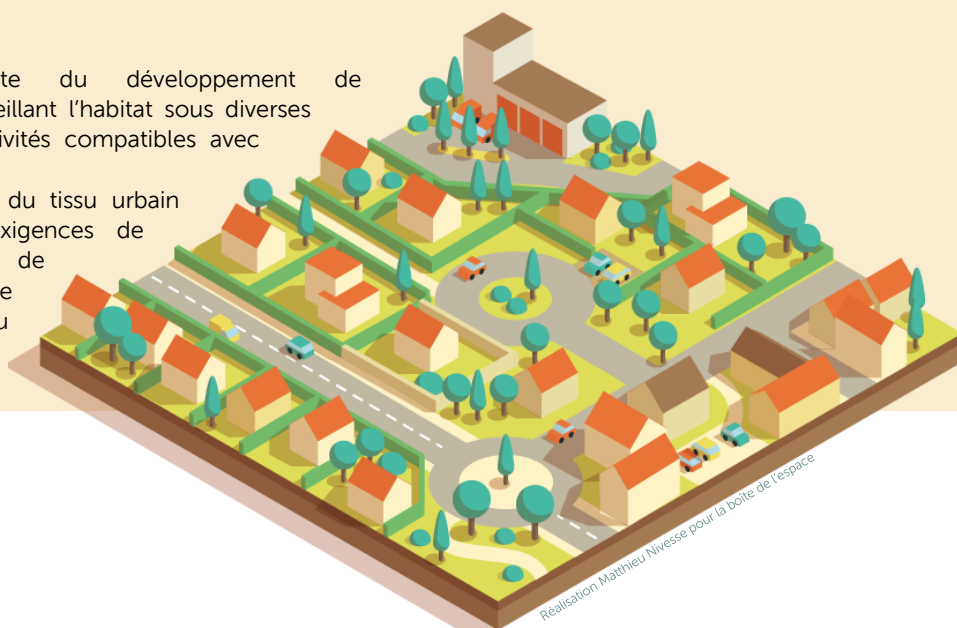
UB

Description

Le **secteur UB** correspond pour la plus grande part à l'urbanisation récente de la commune. Il coïncide avec les quartiers périphériques au centre bourg où prédominent les constructions pavillonnaires avec une densité des constructions plus faible que le centre bourg.

Ce secteur a vocation à :

- permettre la poursuite du développement de l'agglomération, en accueillant l'habitat sous diverses formes ainsi que les activités compatibles avec celui-ci ;
- permettre une évolution du tissu urbain pour adaptation aux exigences de pratique de l'espace, de confort du logement, de modernisation du commerce.



Sous-destinations autorisées

Exploitation agricole et forestière							
Habitation							
Commerce et activités de service							
Equipements d'intérêt collectif et services publics							
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire							

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UB1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées :	Sont autorisées les sous-destinations suivantes : – Logement – Hébergement – Artisanat et commerce de détail, – Restauration, – Commerce de gros, – Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, – Hébergement hôtelier et touristique, – Cinéma – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, – Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, – Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, – Salles d'art et de spectacles, – Équipements sportifs, – Autres équipements recevant du public – Bureau, – Centre de congrès et d'exposition
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Sans objet

Article UB2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent. En secteur inondable, les piscines sont autorisées sous réserve du respect des conditions suivantes : - la position de l'ouvrage doit être indiquée par un marquage visible au-dessus de la cote Xynthia + 60 cm, - les équipements sensibles (filtration par exemple) des éventuels locaux techniques doivent être situés au-dessus de la cote Xynthia + 60 cm. Sont interdits : – Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. – Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; – Les garages collectifs de caravanes ; – Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; – Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; – Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; – Le stockage à l'air libre ; – Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; – Les dépôts de véhicules ; – Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
---	---

Changement de destination	Sans objet.
Extension des bâtiments existants	Sans objet.

Article UB3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

En matière d'alignement ou de recul, c'est le nu de la façade qui doit être pris en compte.

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7m à l'égout des toitures, sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë.
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être édifiées sur une limite séparative au moins (implantation en ordre continu ou semi-continu)

Article UB5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement, ...). En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit. Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). La hauteur des clôtures est limitée à : – 1,50 mètre le long des voies et emprises publiques. Le cas échéant, la partie maçonnée de la clôture ne peut excéder 1,00 mètre ; – 1,80 mètre le long des limites séparatives ; – Dans les deux cas, une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.
---	--

Performances énergétiques et environnementales	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion	Dans les secteurs dont l'altimétrie est inférieure à 4,80mNGF-IGN69 : Les pièces de vie (chambre, séjour, salon, cuisine) sont interdites en rez-de-chaussée, sauf si le bâtiment est suffisamment rehaussé (plancher supérieur à 4,80m NGF-IGN69). Les équipements techniques (chaudières, machineries d'ascenseurs, compteur électrique...) ou polluants sont à réaliser dans des pièces hors d'eau ou à une hauteur suffisante. En rez-de-chaussée : les réseaux sont disposés à 1m au-dessus du sol En rez-de-chaussée, les matériaux doivent être en mesure d'assurer une bonne tenue du bâtiment aux pressions exercées par l'inondation et un blocage des remontées capillaires génératrices d'humidité, tout en facilitant l'assèchement et le nettoyage du bâtiment De manière à améliorer le retour à l'état initial en cas d'inondation, la construction favorisera la ventilation naturelle à travers des ouvertures opposées dans le sens des vents dominants

Article UB6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces imperméabilisées non ou éco-aménageables	Pour les terrains situés à une altitude inférieure à 3,80 m NGF-IGN69, l'ensemble des surfaces non bâties demeurent perméables. Pour les terrains situés à une altitude comprise entre à 3,80 m et 4,80 m NGF-IGN69, 80% des surfaces non bâties demeurent perméables. Pour les terrains situés à une altitude supérieure à 4,80 m NGF-IGN69, 50% des surfaces non bâties demeurent perméables.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les essences locales sont privilégiées. L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Les constructions doivent intégrer un système de récupération des eaux pluviales de toiture ainsi qu'un système anti remonté (ou anti-refoulement) afin d'éviter les infiltrations par les toitures.
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Pour les terrains situés à une altitude inférieure à 4,80 m NGF-IGN69, les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux.

Article UB7 : Stationnement

Maisons individuelles	2 places de stationnement par maison individuelle dont au moins une place en extérieur
Habitations intermédiaires et collectives	1 place de stationnement par tranche de 60m² de surfaces de plancher + 1 place de stationnement à destination des visiteurs par tranche de 300m² Les habitations intermédiaires et collectives doivent comporter un local vélo accessible en rez-de-chaussée.
Commerces et autres activités	Sans objet

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article UB8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UB9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

Réseau d'eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés à la cote Xynthia + 60 cm.

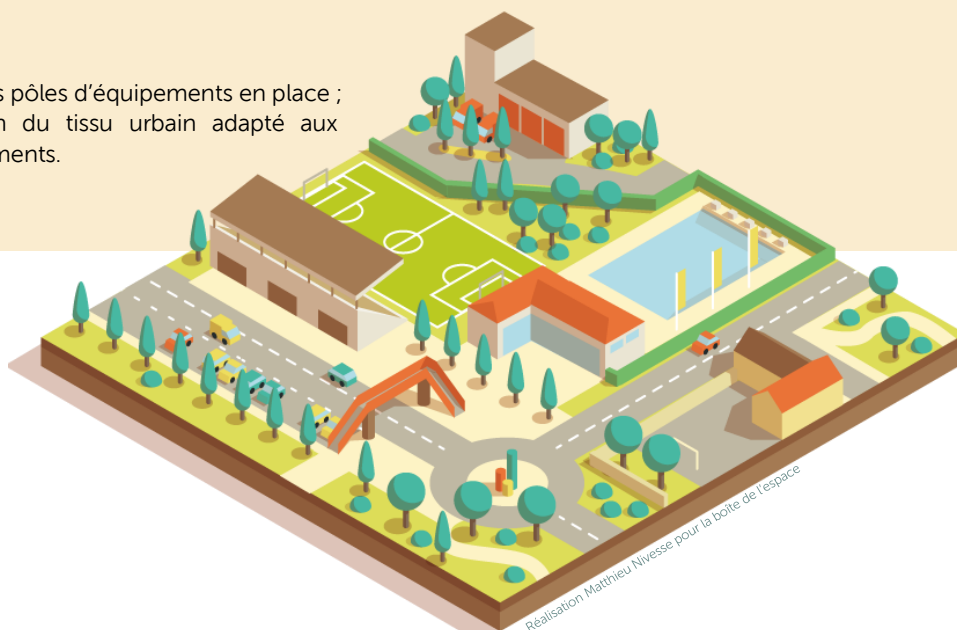
UE

Description

Le **secteur UE** correspond aux principaux pôles d'équipements collectifs situé à l'Est du centre bourg, à savoir l'école publique Camille Corot, l'Accueil de Loisir Sans Hébergement, le restaurant scolaire ainsi que la salle Joseph Clavier et les terrains associés. Ce secteur se caractérise notamment par la présence de bâtiments au volume important.

Ce secteur a vocation à :

- maintenir et conforter ces pôles d'équipements en place ;
- permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de tels équipements.



Sous-destinations autorisées

Exploitation agricole et forestière							
Habitation							
Commerce et activités de service							
Equipements d'intérêt collectif et services publics							
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire							

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UE1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées :	Est autorisée la destination suivante : - Equipements d'intérêt collectif et services publics et toutes ses sous-destinations.
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Sans objet

Article UE2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article précédent. Sont interdits : - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination des bâtiments identifiés :	Sans objet
Extension des bâtiments existants :	Sans objet

Article UE3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Non réglementé

Article UE5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement, ...). En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit. Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion	Dans les secteurs dont l'altimétrie est inférieure à 4,80mNGF-IGN69 : Les pièces de vie (chambre, séjour, salon, cuisine) sont interdites en rez-de-chaussée, sauf si le bâtiment est suffisamment rehaussé (plancher supérieur à 4,80m NGF-IGN69). Les équipements techniques (chaudières, machineries d'ascenseurs, compteur électrique...) ou polluants sont à réaliser dans des pièces hors d'eau ou à une hauteur suffisante. En rez-de-chaussée : les réseaux sont disposés à 1m au-dessus du sol En rez-de-chaussée, les matériaux doivent être en mesure d'assurer une bonne tenue du bâtiment aux pressions exercées par l'inondation et un blocage des remontées capillaires génératrices d'humidité, tout en facilitant l'assèchement et le nettoyage du bâtiment De manière à améliorer le retour à l'état initial en cas d'inondation, la construction favorisera la ventilation naturelle à travers des ouvertures opposées dans le sens des vents dominants

Article UE6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Pour les terrains situés à une altitude inférieure à 3,80 m NGF-IGN69, l'ensemble des surfaces non bâties demeurent perméables. Pour les terrains situés à une altitude comprise entre à 3,80 m et 4,80 m NGF-IGN69, 80% des surfaces non bâties demeurent perméables. Pour les terrains situés à une altitude supérieure à 4,80 m NGF-IGN69, 50% des surfaces non bâties demeurent perméables.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les essences locales sont privilégiées. L'implantation des constructions et installations doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les arbres existants. Ceux-ci doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Les constructions doivent intégrer un système de récupération des eaux pluviales de toiture ainsi qu'un système anti remonté (ou anti-refoulement) afin d'éviter les infiltrations par les toitures.
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Pour les terrains situés à une altitude inférieure à 4,80 m NGF-IGN69, les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux.

Article UE7 : Stationnement

Non réglementé

Chapitre III - Équipement et réseaux**Article UE8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
-------------------------------------	--

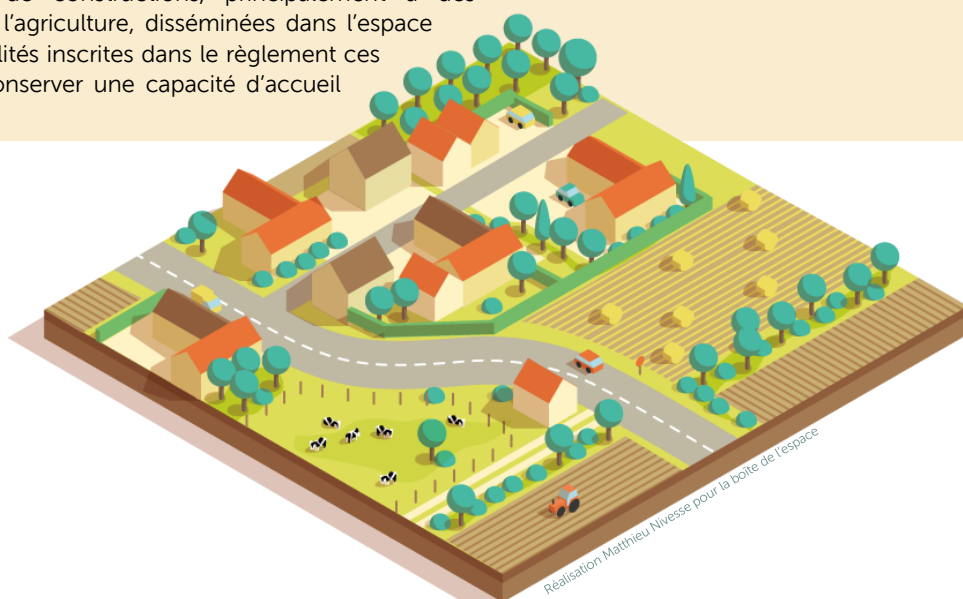
Article UE9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.
Réseau d'eaux usées	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
Autres réseaux	Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain. En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique.....) soient surélevés à la cote Xynthia + 60 cm.

UV

Description

- Le secteur **UV**, correspond à des villages caractérisés par un nombre et une densité significative de constructions, principalement à des habitations, sans lien avec l'agriculture, disséminées dans l'espace rural. Au regard des possibilités inscrites dans le règlement ces secteurs ont vocation à conserver une capacité d'accueil limitées



Sous-destinations autorisées

Exploitation agricole et forestière							
Habitation							
Commerce et activités de service							
Equipements d'intérêt collectif et services publics							
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire							

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UV1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées :	Sont autorisées les sous-destinations suivantes : – Logement – Hébergement – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, – Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, – Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, – Salles d'art et de spectacles, – Équipements sportifs, – Autres équipements recevant du public – Hébergement hôtelier et touristique
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Sans objet.

Article UV2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations <u>non mentionnées à l'article précédent</u>. En secteur inondable, les piscines sont autorisées sous réserve du respect des conditions suivantes : - la position de l'ouvrage doit être indiquée par un marquage visible au-dessus de la cote Xynthia + 60 cm, - les équipements sensibles (filtration par exemple) des éventuels locaux techniques doivent être situés au-dessus de la cote Xynthia + 60 cm. Sont interdits : - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...), les résidences démontables (yourtes...) ; - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...), les résidences démontables (yourtes...) ; - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination :	Sans objet.
Extension des bâtiments existants :	Sans objet.

Article UV3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UV4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

Emprise au sol	L'implantation des nouvelles constructions est autorisée dans les secteurs identifiés au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les annexes sont autorisées dans une limite de 20m² d'emprise au sol et d'une seule nouvelle annexe par construction à la date d'approbation du PLU.
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7m à l'égout des toitures. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4m à l'égout des toitures.
Implantation par rapport à l'alignement	Par rapport aux voies communales, le nu des façades de toute construction doit être implanté avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, sauf disposition contraire inscrite au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Dans le cas de constructions existantes à proximité implantées avec un recul inférieur à ceux prévus au premier paragraphe, une implantation en alignement ou en recul des constructions en bon état existantes peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité) et à condition de respecter l'harmonie générale du contexte bâti (harmonie des façades, harmonie des reculs des constructions entre elles et par rapport aux voies, ...). Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies et dans le cas d'un terrain aboutissant sur deux voies, le recul imposé n'est fixé que par rapport à une seule voie, tant pour l'implantation des constructions nouvelles que pour les extensions. Les constructions doivent être implantées avec un recul maximal de 30 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privée ouvertes à la circulation automobile desservant l'unité foncière
Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation par rapport aux limites séparatives sur une profondeur de 25 m par rapport à l'alignement : Les constructions peuvent être édifiées : – soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, – soit en ordre semi continu en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi hauteur du bâtiment à construire, avec un minimum de 3 mètres, – soit en ordre discontinu en respectant des marges latérales au moins égales à la demi hauteur du bâtiment à construire, avec un minimum de 3 mètres Implantation par rapport aux limites séparatives au-delà de 25 m par rapport à l'alignement : Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale séparant la construction de la limite séparative soit toujours au moins égale, en tous points, à une fois et demi la hauteur du bâtiment à construire, avec un minimum de 3 mètres. Toutefois les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans les cas suivants : - lorsque la hauteur de la construction mesurée au droit de ces limites ne dépasse pas 3,2 mètres, et lorsque sa longueur, cumulée avec celles des constructions existantes, n'excède pas 20,00 mètres sur cette même limite ; - au droit des bâtiments voisins et murs en bon état, implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leurs dimensions.

Article UV5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement, ...). Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs. En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit. Les annexes doivent être édifiées dans des matériaux en harmonie avec les constructions environnantes.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion	Dans les secteurs dont l'altimétrie est inférieure à 4,80mNGF-IGN69 : Les pièces de vie (chambre, séjour, salon, cuisine) sont interdites en rez-de-chaussée, sauf si le bâtiment est suffisamment rehaussé (plancher supérieur à 4,80m NGF-IGN69). Les équipements techniques (chaudières, machineries d'ascenseurs, compteur électrique...) ou polluants sont à réaliser dans des pièces hors d'eau ou à une hauteur suffisante. En rez-de-chaussée : les réseaux sont disposés à 1m au-dessus du sol En rez-de-chaussée, les matériaux doivent être en mesure d'assurer une bonne tenue du bâtiment aux pressions exercées par l'inondation et un blocage des remontées capillaires génératrices d'humidité, tout en facilitant l'assèchement et le nettoyage du bâtiment De manière à améliorer le retour à l'état initial en cas d'inondation, la construction favorisera la ventilation naturelle à travers des ouvertures opposées dans le sens des vents dominants

Article UV6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Sans objet.
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les essences locales sont privilégiées.
Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Sans objet.
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Sans objet.

Article UV7 : Stationnement

Stationnements	2 places de stationnement, couvertes ou non couvertes, par logement.
----------------	--

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article UV8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UV9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

Réseau d'eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés à la cote Xynthia + 60 cm.

III - Dispositions applicables à la zone à urbaniser

Le Plan Local d'Urbanisme ne présente pas de zones à urbaniser sur le territoire communal.

IV - Dispositions applicables à la zone agricole

La zone A, ou zone Agricole, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole. Elle se caractérise par la présence de terrains cultivés et pâturés ou pouvant potentiellement l'être et de bâtiments et installations agricoles.

Cette zone a vocation à :

- préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques des terres agricoles ;
- permettre une évolution des activités et des structures agricoles présentes ;
- permettre d'éventuelles installation de nouveaux sièges d'exploitations agricoles dans un environnement adapté.

La zone Agricole est constituée de **2 secteurs (A et AB100m)** dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

A

Description

- Le secteur **A strict** (sans indice), réservé au plein exercice de l'activité agricole ;



Sous-destinations autorisées

Exploitation agricole et forestière							
Habitation							
Commerce et activités de service							
Equipements d'intérêt collectif et services publics							
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire							

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article A1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	Est autorisée la destination suivante : - Exploitation agricole et forestière et toutes ses sous-destinations.
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont autorisés les logements de fonction, en respectant les conditions suivantes : - la nature de l'activité agricole et son importance justifient une présence permanente ; - l'existence de bâtiments d'exploitation est un préalable nécessaire à la construction d'un logement de fonction ; - un seul logement de fonction est autorisé par exploitation ; - l'implantation du logement de fonction doit s'effectuer à proximité immédiate du lieu de production, au plus près possible des bâtiments d'exploitation existants ; - La taille des logements de fonction ne peut excéder 30m² d'emprise au sol. Dans le cadre du changement de destination de constructions existantes identifiées au plan de zonage, sont autorisées les sous-destination suivantes : - Logement - Hébergement - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public - Hébergement hôtelier et touristique

Article A2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations <u>non mentionnées à l'article précédent</u>. Dans les Espaces Proches du Rivage, identifiés au règlement graphique, la construction de nouveaux bâtiments est autorisée uniquement dans le cadre de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. En dehors des espaces proches du rivage, les bâtiments agricoles doivent être situés : - Soit en continuité des secteurs d'agglomération ou de village ; - Soit en discontinuité s'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Sont interdits : - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...), les résidences démontables (yourtes...) ; - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...), les résidences démontables (yourtes...) ; - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
---	--

Changement de destination des bâtiments identifiés	Les bâtiments repérés au sein du règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
Extension des bâtiments existants	Dans les Espaces Proches du Rivage, les extensions mesurées des bâtiments d'exploitation agricole sont autorisées. Les bâtiments d'habitation, d'hébergement et d'hébergement hôtelier et touristique existants peuvent faire l'objet d'extensions dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles sont inférieures à 50m² d'emprise au sol (hors surface du bâtiment existant avant la date d'approbation du PLU) et que la surface totale d'un bâtiment d'habitation (extension comprise) n'excède pas 150m² d'emprise au sol. Les piscines sont autorisées uniquement en tant qu'extension des constructions existantes et sous réserves du respect des règles du paragraphe précédent.

Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7m à l'égout des toitures Pour les constructions à destination agricole, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12m.
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement, ...). Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs. La hauteur des clôtures est limitée à : – 1,50 mètre le long des voies et emprises publiques. Le cas échéant, la partie maçonnée de la clôture ne peut excéder 1,00 mètre ; – 1,80 mètre le long des limites séparatives ;
---	--

	– Dans les deux cas, une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale. En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion	Dans les secteurs dont l'altimétrie est inférieure à 4,80mNGF-IGN69 : Les pièces de vie (chambre, séjour, salon, cuisine) sont interdites en rez-de-chaussée, sauf si le bâtiment est suffisamment rehaussé (plancher supérieur à 4,80m NGF-IGN69). Les équipements techniques (chaudières, machineries d'ascenseurs, compteur électrique...) ou polluants sont à réaliser dans des pièces hors d'eau ou à une hauteur suffisante. En rez-de-chaussée : les réseaux sont disposés à 1m au-dessus du sol En rez-de-chaussée, les matériaux doivent être en mesure d'assurer une bonne tenue du bâtiment aux pressions exercées par l'inondation et un blocage des remontées capillaires génératrices d'humidité, tout en facilitant l'assèchement et le nettoyage du bâtiment De manière à améliorer le retour à l'état initial en cas d'inondation, la construction favorisera la ventilation naturelle à travers des ouvertures opposées dans le sens des vents dominants

Article A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé

Article A7 : Stationnement

Non réglementé

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article A8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
-------------------------------------	--

Article A9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.
Réseau d'eaux usées	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

Autres réseaux

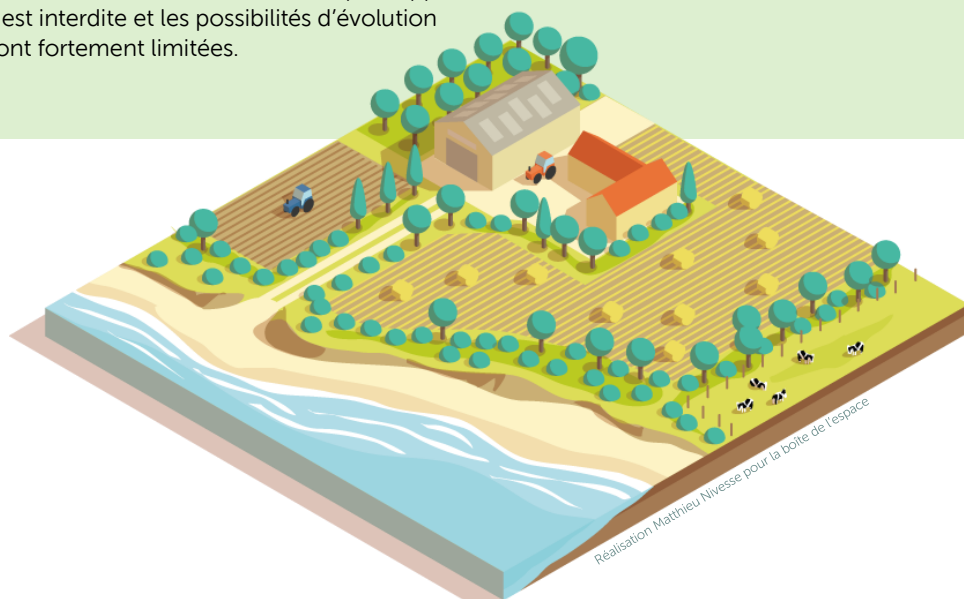
Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés à la cote Xynthia + 60 cm.

Ab100m

Description

- Le secteur **Ab100m**, correspond à l'exploitation située au lieu-dit Moulin Perret et est positionné dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage. La constructibilité est interdite et les possibilités d'évolution des bâtiments existants sont fortement limitées.



Sous-destinations autorisées

Exploitation agricole et forestière							
Habitation							
Commerce et activités de service							
Equipements d'intérêt collectif et services publics							
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire							

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ab100m1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées :

Toute nouvelle construction, extension ou changement de destination est interdit.

Article Ab100m 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les nouvelles constructions sont interdites.

Sont interdits :

- Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage.
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ;
- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Changement de destination des bâtiments identifiés :

Le changement de destination des constructions existantes est interdit.

Extension des bâtiments existants :

Les extensions des constructions et installations existantes sont interdites.

Article Ab100m 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ab100m 4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Non réglementé

Article Ab100m 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion	Dans les secteurs dont l'altimétrie est inférieure à 4,80mNGF-IGN69 : Les pièces de vie (chambre, séjour, salon, cuisine) sont interdites en rez-de-chaussée, sauf si le bâtiment est suffisamment rehaussé (plancher supérieur à 4,80m NGF-IGN69). Les équipements techniques (chaudières, machineries d'ascenseurs, compteur électrique...) ou polluants sont à réaliser dans des pièces hors d'eau ou à une hauteur suffisante. En rez-de-chaussée : les réseaux sont disposés à 1m au-dessus du sol En rez-de-chaussée, les matériaux doivent être en mesure d'assurer une bonne tenue du bâtiment aux pressions exercées par l'inondation et un blocage des remontées capillaires génératrices d'humidité, tout en facilitant l'assèchement et le nettoyage du bâtiment

Article Ab100m 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Non réglementé

Article Ab100m 7 : Stationnement

Non réglementé

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article Ab100m 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé

Article Ab100m 9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable	Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.
Réseau d'eaux usées	Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
Autres réseaux	Sans objet.

V - Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

La zone N, ou zone Naturelle et forestière, comprend les secteurs de la commune, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels.

Cette zone a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels, il s'agit de limiter fortement la constructibilité.

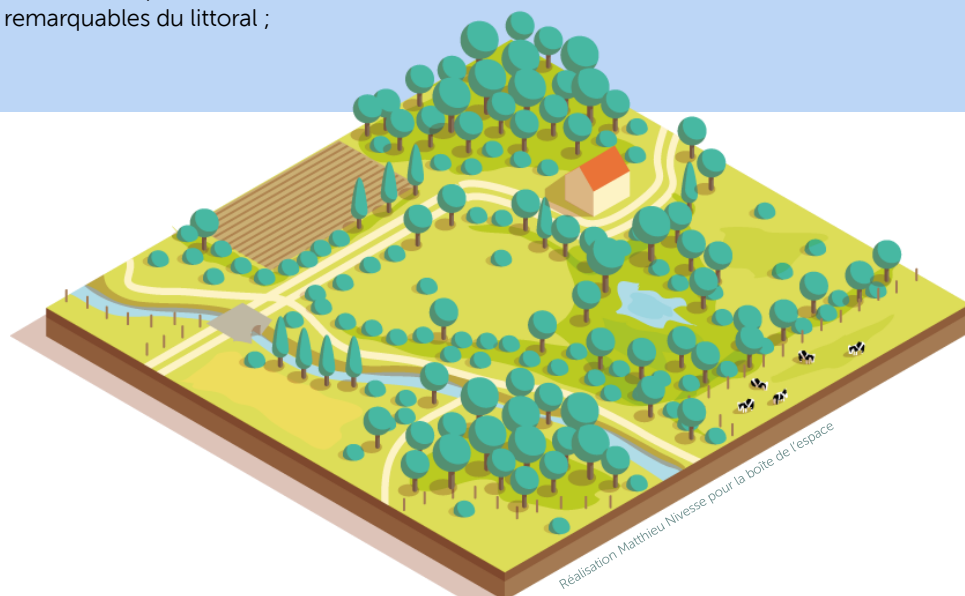
La zone N est constituée de **4 secteurs (N, NE, NER et NL)** dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

N

Description

- Le secteur **N strict** (sans indice), comprend les espaces naturels et les sites de qualité remarquablement bien préservés de la commune, à l'exception des espaces remarquables du littoral ;



Sous-destinations autorisées

Exploitation agricole et forestière							
Habitation							
Commerce et activités de service							
Equipements d'intérêt collectif et services publics							
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire							

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article N1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées :	Sans objet
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Est autorisée la destination suivante : - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et l'ensemble de ses sous-destinations, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article N2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les destinations et sous-destinations <u>non mentionnées à l'article précédent</u>. Sont interdits : - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination des bâtiments identifiés :	Sans objet
Extension des bâtiments existants :	Les bâtiments d'habitation, d'hébergement et d'hébergement hôtelier et touristique existants peuvent faire l'objet d'extensions dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles sont inférieures à 50m ² d'emprise au sol (hors surface du bâtiment existant avant la date d'approbation du PLU) et que la surface totale d'une habitation (extension comprise) n'excède pas 150m ² d'emprise au sol.

Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6m à l'égout des toitures
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...). La hauteur des clôtures est limitée à : – 1,50 mètre le long des voies et emprises publiques. Le cas échéant, la partie maçonnerie de la clôture ne peut excéder 1,00 mètre ; – 1,80 mètre le long des limites séparatives ; – Dans les deux cas, une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale. En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit. L'intégration des panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion	Sans objet

Article N6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Non réglementé

Article N7 : Stationnement

Non réglementé

Chapitre III - Équipement et réseaux**Article N8 : Desserte par les voies publiques ou privées****Conditions de desserte des terrains**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article N9 : Desserte par les réseaux**Réseau d'eau potable**

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

Réseau d'eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés à la cote Xynthia + 60 cm.

NE

Description

- Le secteur **NE**, correspond aux secteurs d'équipements situés en zones naturelles.



Sous-destinations autorisées

Exploitation agricole et forestière							
Habitation							
Commerce et activités de service							
Equipements d'intérêt collectif et services publics							
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire							

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article NE1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées :

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article NE2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdites les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.

Sont interdits :

- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ;

Changement de destination des bâtiments identifiés :

Sans objet

Extension des bâtiments existants :

Sans objet

Article NE3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article NE4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6m à l'égout des toitures
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article NE5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...). En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit. L'intégration des panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion	Sans objet

Article NE6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Non réglementé

Article NE7 : Stationnement

Non réglementé

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article NE8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article NE9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

Réseau d'eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

Autres réseaux

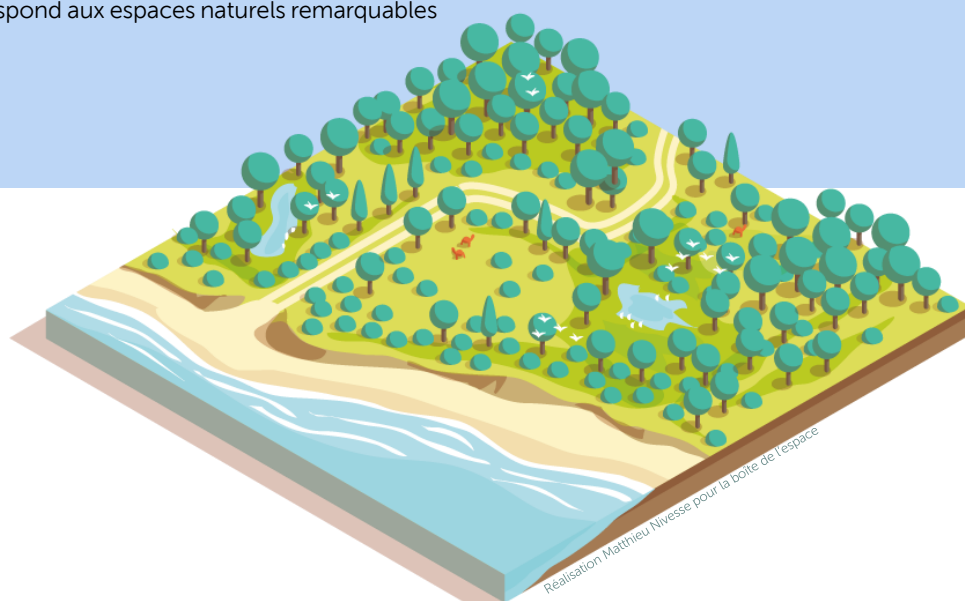
Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés à la cote Xynthia + 60 cm.

NER

Description

- Le secteur **NER**, correspond aux espaces naturels remarquables du littoral ;



Réalisation Mathieu Nivresse pour la boîte de l'espace

Sous-destinations autorisées

Exploitation agricole et forestière							
Habitation							
Commerce et activités de service							
Equipements d'intérêt collectif et services publics							
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire							

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article NER1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées :	Sans objet
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	Des aménagements légers peuvent être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des milieux, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Article NER 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites destinations et sous-destinations <u>non mentionnées à l'article précédent</u>. Sont interdits : - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ; - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir, les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ; - Les habitations légères de loisir (H.L.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements collectifs (école, accueil périscolaire, ...) ; - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination des bâtiments identifiés :	Sans objet
Extension des bâtiments existants :	Sans objet

Article NER3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article NER4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Non réglementé

Article NER5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Non réglementé

Article NER6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Non réglementé

Article NER7 : Stationnement

Non réglementé

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article NER8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé

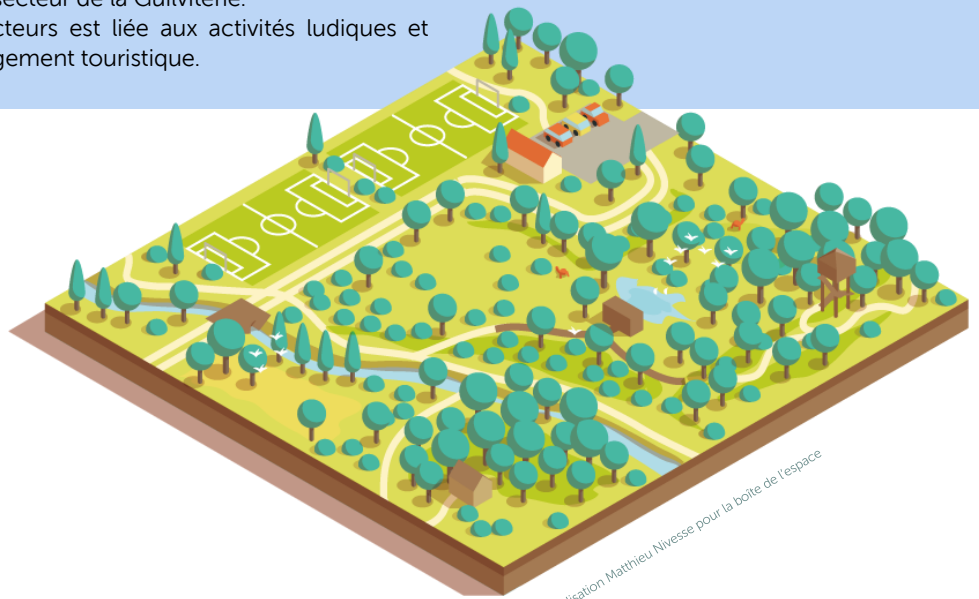
Article NER9 : Desserte par les réseaux

Non réglementé

NL

Description

- Le secteur **NL**, correspond d'une part à l'espace artificialisé du lieu-dit l'Espérance, incluant le Manoir de l'Espérance et les terrains sportifs municipaux, d'autre part le remblai à proximité du Port de la Maison Verte et enfin des terrains du secteur de la Guilviterie.
- La vocation de ces secteurs est liée aux activités ludiques et touristiques et à l'hébergement touristique.



Sous-destinations autorisées

Exploitation agricole et forestière							
Habitation							
Commerce et activités de service							
Equipements d'intérêt collectif et services publics							
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire							

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article NL1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées :	Sans objet
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions :	Est autorisée la destination suivante : - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et l'ensemble de ses sous-destinations, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages Sont également autorisées, dans le cadre de changements de destinations ou d'extension de constructions existantes, les destinations suivantes : - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - hébergement hôtelier et touristique.

Article NL2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les destinations et sous-destinations <u>non mentionnées à l'article précédent</u>. En secteur inondable, les piscines sont autorisées sous réserve du respect des conditions suivantes : - la position de l'ouvrage doit être indiquée par un marquage visible au-dessus de la cote Xynthia + 60 cm, - les équipements sensibles (filtration par exemple) des éventuels locaux techniques doivent être situés au-dessus de la cote Xynthia + 60 cm. Sont interdits : - Les constructions et ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) qui présentent un risque (incendie, explosion...) ou de l'insalubrité (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage. - Le stockage à l'air libre ; - Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ; - Les dépôts de véhicules ; - Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination des bâtiments identifiés :	Sans objet
Extension des bâtiments existants :	Extension des bâtiments existants : Les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'extensions dès lors que ces extensions sont inférieures à 100m² d'emprise au sol (hors surface du bâtiment existant avant la date d'approbation du PLU).

Article NL3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article NL4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

Emprise au sol	Sans objet
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6m à l'égout des toitures
Implantation par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sans objet

Article NL5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...). En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit. L'intégration des panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.
Performances énergétiques et environnementales	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion	Sans objet

Article NL6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Non réglementé

Article NL7 : Stationnement

Non réglementé

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article NL8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article NL9 : Desserte par les réseaux

Réseau d'eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

Réseau d'eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduelles d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

Autres réseaux

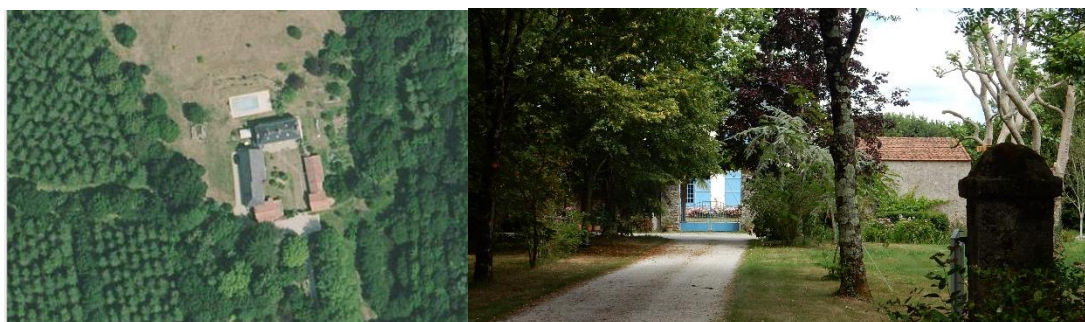
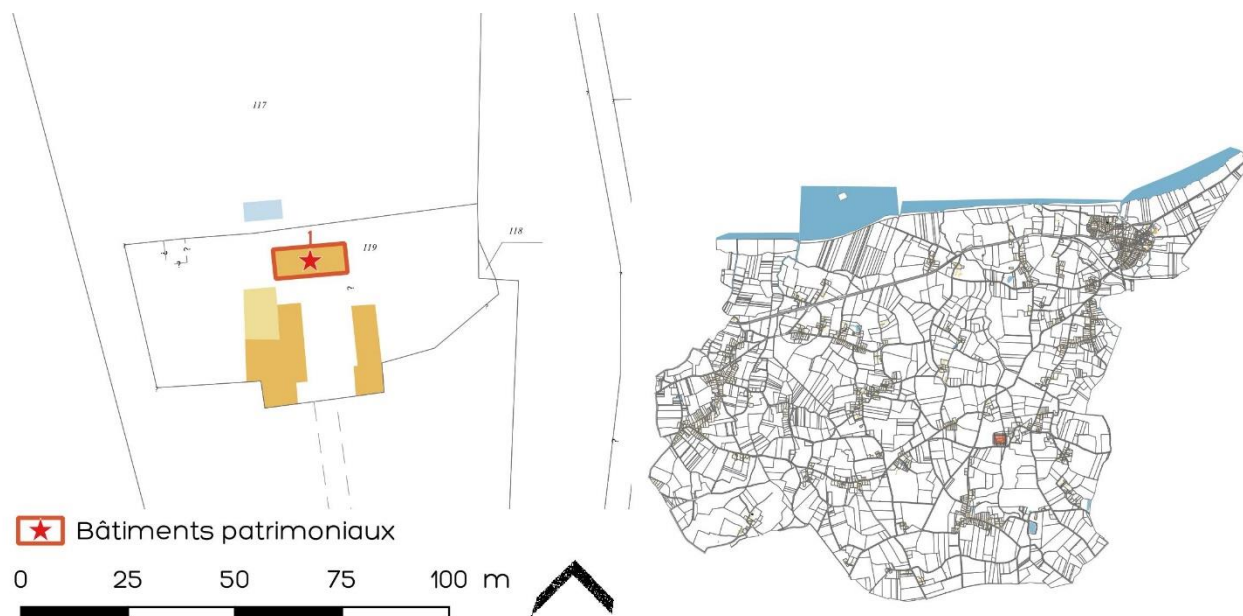
Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain.

En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés à la cote Xynthia + 60 cm.

ANNEXES

Annexe 1: Relative à la préservation des bâtiments patrimoniaux

1 - La Barillais



Description du bâtiment :

Manoir

Volumétrie simple

Toiture à 4 pans en ardoise.

Prescriptions relatives à la préservation du bâtiment :

Toute suppression de tout ou partie de la construction impose un permis de démolir.

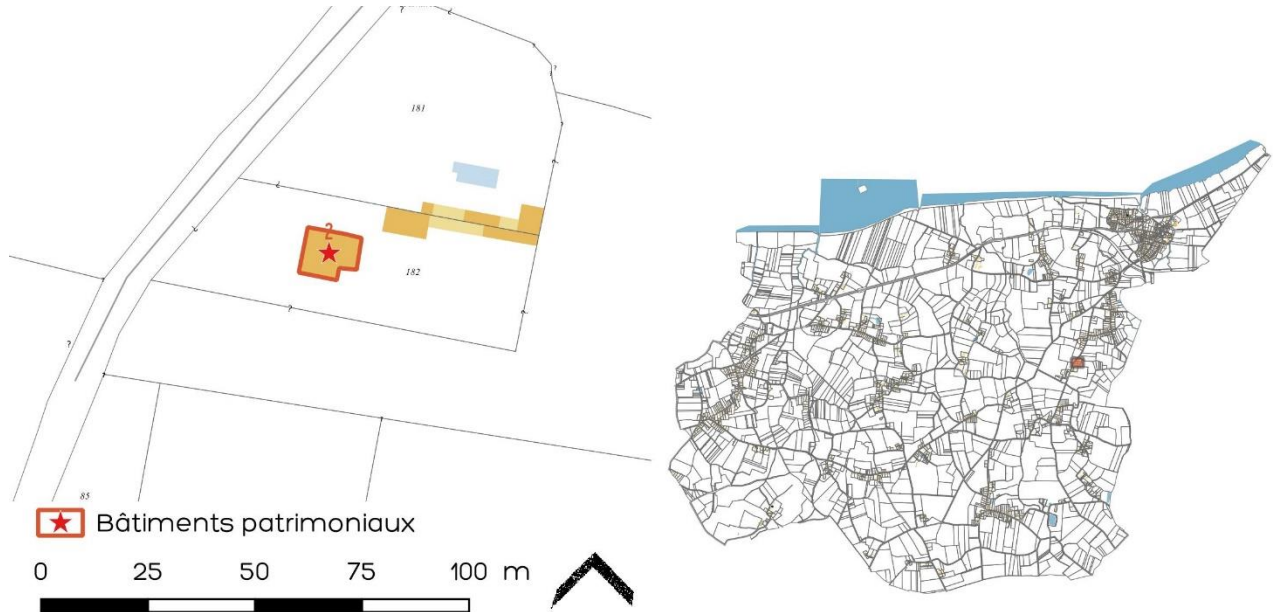
Un projet dénaturant le bâtiment ne saurait être accepté.

Les ouvertures du bâtiment principal ne peuvent être modifiées dans leur forme et dans leur nombre.

La structure du toit doit être conservée avec des matériaux en ardoise.

Toute extension ou rénovation des extérieurs nécessite une déclaration préalable et devra nécessairement préserver le caractère du bâtiment et s'instaurer dans une démarche de valorisation de celui-ci.

2 - Manoir de la Combaudrie

**Description du bâtiment :**

Manoir

Volumétrie simple

Toiture à 4 pans en ardoise.

Prescriptions relatives à la préservation du bâtiment :

Toute suppression de tout ou partie de la construction impose un permis de démolir.

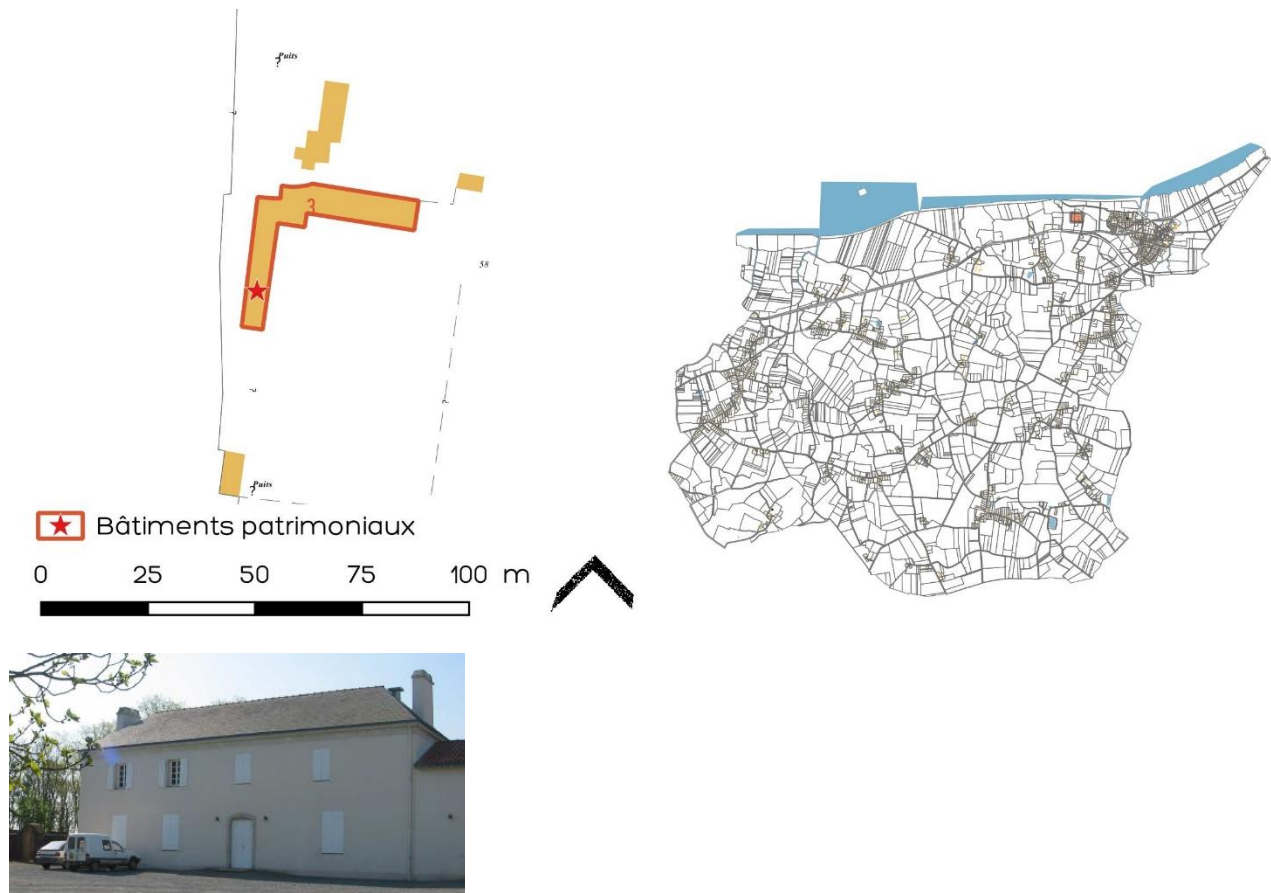
Un projet dénaturant le bâtiment ne saurait être accepté.

Les ouvertures du bâtiment principal ne peuvent être modifiées dans leur forme et dans leur nombre.

La structure du toit doit être conservée avec des matériaux en ardoise.

Toute extension ou rénovation des extérieurs nécessite une déclaration préalable et devra nécessairement préserver le caractère du bâtiment et s'instaurer dans une démarche de valorisation de celui-ci.

3 - Le Pasquaud

**Description du bâtiment :**

Manoir de la fin du XVIII^e siècle.

Ancienne demeure du peintre nantais Charles Leroux.

Volumétrie simple

Toiture à 4 pans en ardoise.

Ancienne demeure du peintre Nantais Charles Leroux au XIX^e siècle.

Extension plus récente à l'ouest du bâtiment.

Prescriptions relatives à la préservation du bâtiment :

Toute suppression de tout ou partie de la construction impose un permis de démolir.

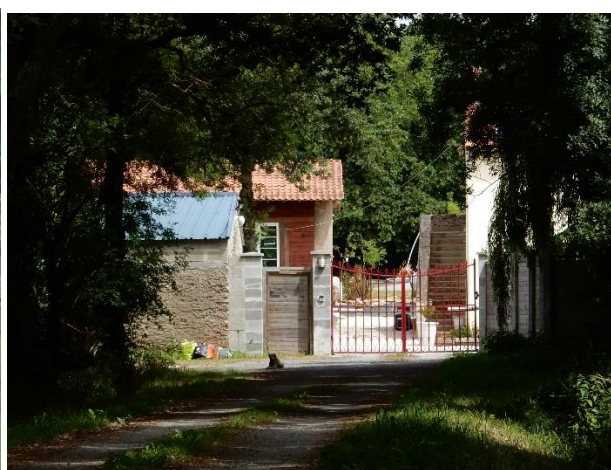
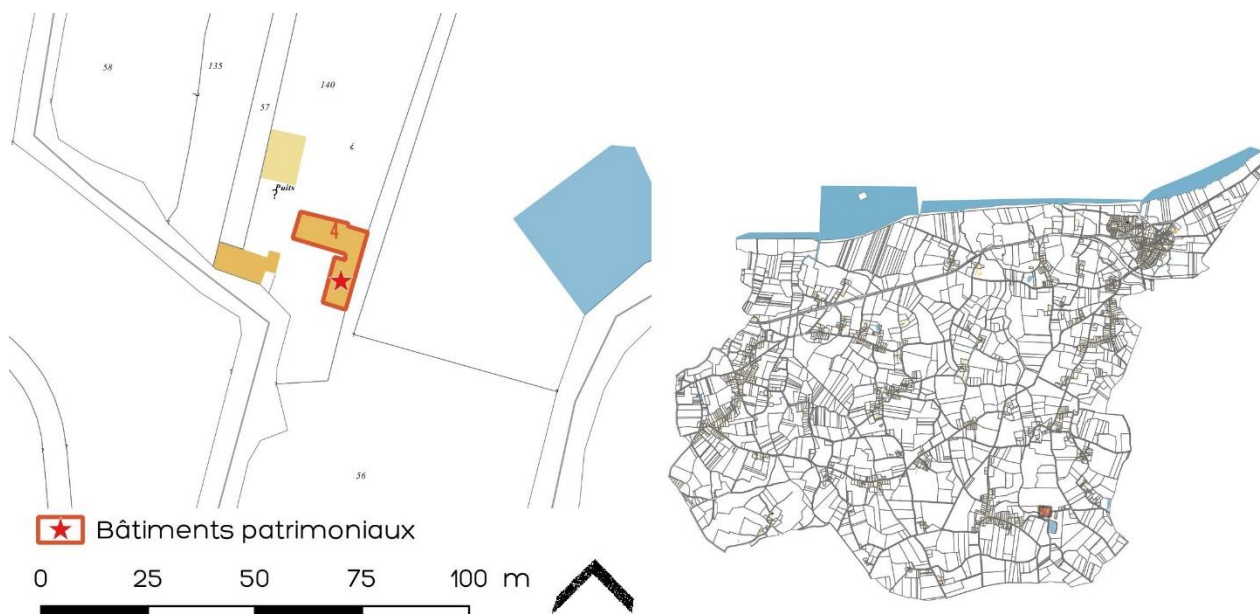
Un projet dénaturant le bâtiment ne saurait être accepté.

Les ouvertures du bâtiment principal ne peuvent être modifiées dans leur forme et dans leur nombre.

La structure du toit doit être conservée avec des matériaux en ardoise.

Toute extension ou rénovation des extérieurs nécessite une déclaration préalable et devra nécessairement préserver le caractère du bâtiment et s'instaurer dans une démarche de valorisation de celui-ci.

4 - La Gautrie

**Description du bâtiment :**

Demeure

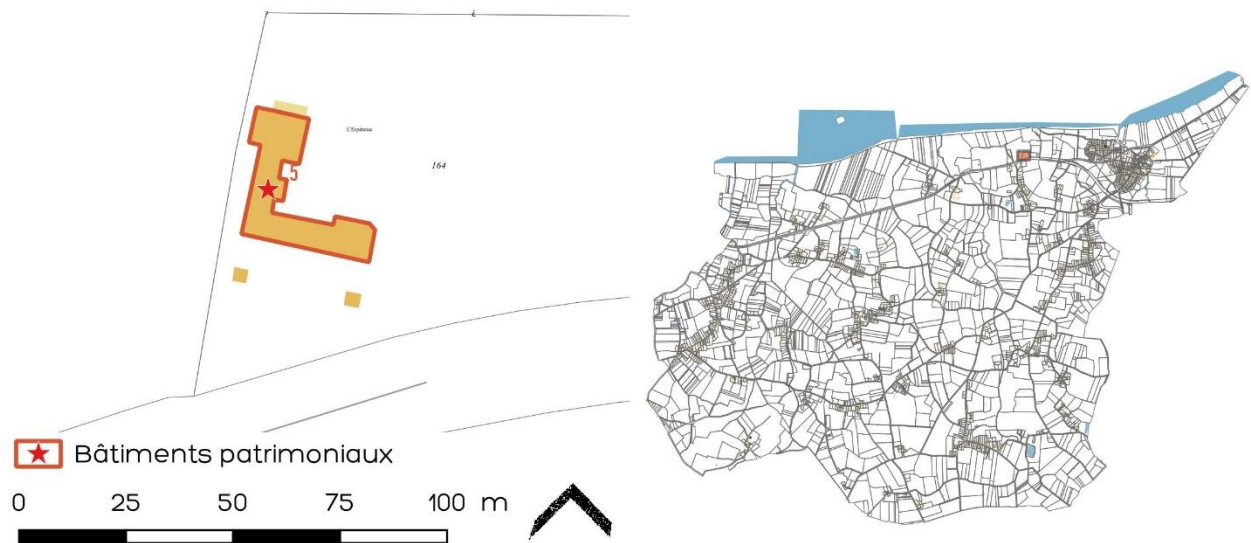
Prescriptions relatives à la préservation du bâtiment :

Toute suppression de tout ou partie de la construction impose un permis de démolir.

Un projet dénaturant le bâtiment ne saurait être accepté.

Toute extension ou rénovation des extérieurs nécessite une déclaration préalable et devra nécessairement préserver le caractère du bâtiment et s'instaurer dans une démarche de valorisation de celui-ci.

5 - Manoir de l'Espérance

**Description du bâtiment :**

Manoir du XIXe siècle.

Volumétrie simple composée d'un volume principal avec un étage avec deux ailes en rez-de-chaussée.

Toiture à 4 pans en ardoise pour le volume principal et à 3 pans pour chacune des ailes.

Prescriptions relatives à la préservation du bâtiment :

Toute suppression de tout ou partie de la construction impose un permis de démolir.

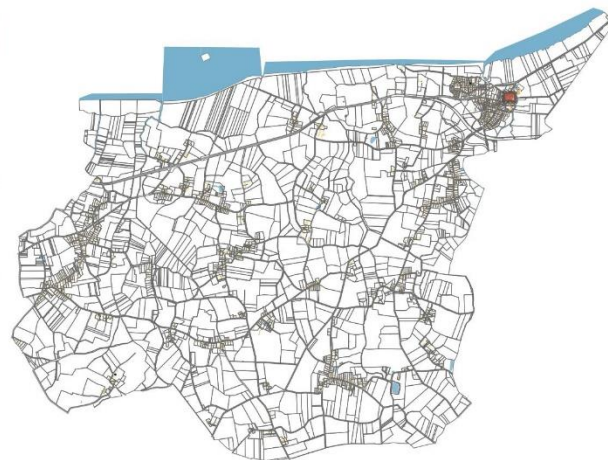
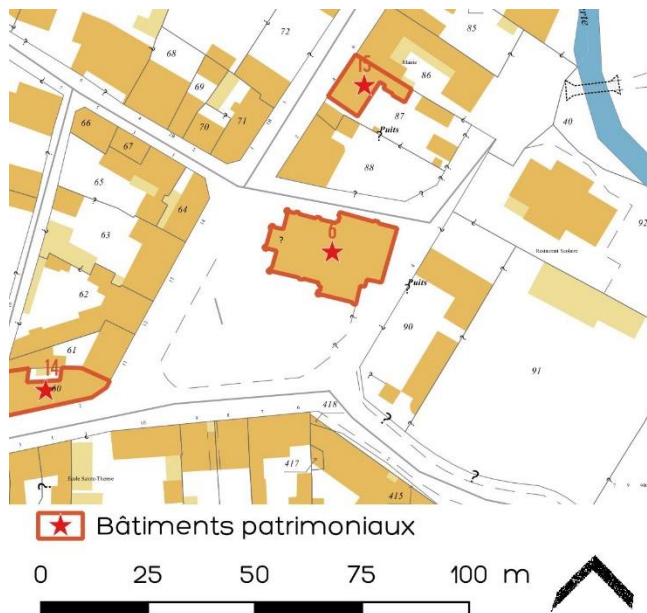
Un projet dénaturant le bâtiment ne saurait être accepté.

Les ouvertures du bâtiment principal ne peuvent être modifiées dans leur forme et dans leur nombre.

La structure du toit doit être conservée avec des matériaux en ardoise.

Toute extension ou rénovation des extérieurs nécessite une déclaration préalable et devra nécessairement préserver le caractère du bâtiment et s'instaurer dans une démarche de valorisation de celui-ci.

6 - Eglise St-Martin

**Description du bâtiment :**

Eglise au clocher en forme de croix latine édifié entre 1804 et 1807. L'ensemble mêle roman et gothique. L'intérieur de l'édifice présente une voûte en bois évoquant un bateau renversé et réalisée par des charpentiers de la marine. (source : *Le Flohic*)

Prescriptions relatives à la préservation du bâtiment :

Toute suppression de tout ou partie de la construction impose un permis de démolir.

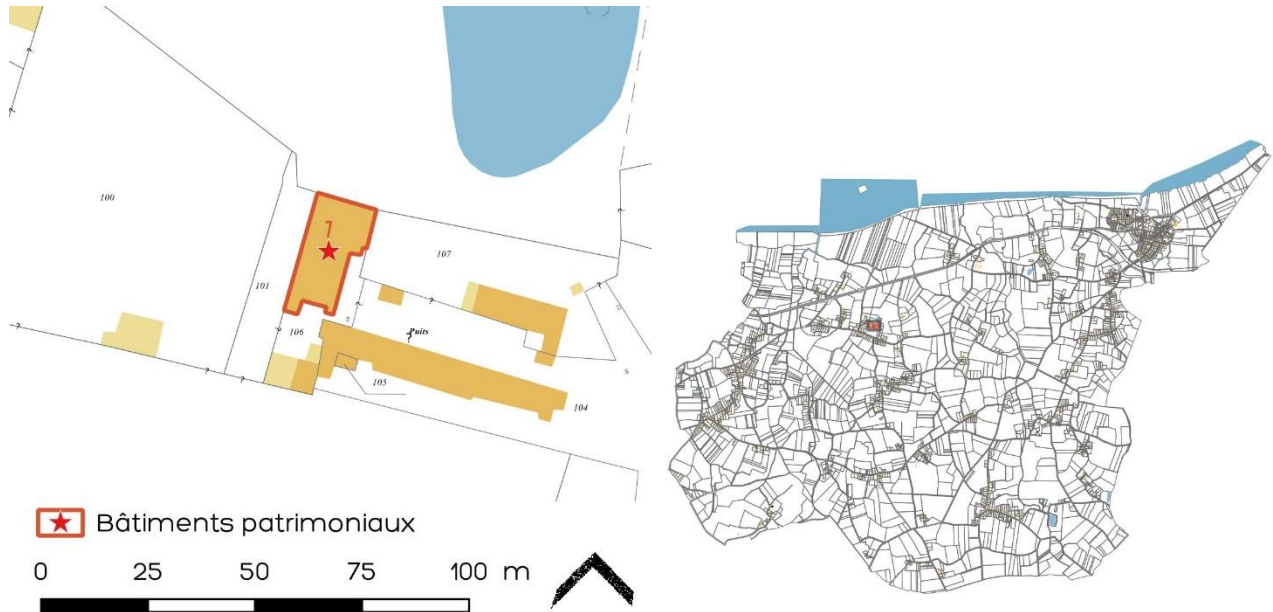
Un projet dénaturant le bâtiment ne saurait être accepté.

Les ouvertures du bâtiment principal ne peuvent être modifiées dans leur forme et dans leur nombre.

La structure du toit doit être conservée avec des matériaux en ardoise.

Toute extension ou rénovation des extérieurs nécessite une déclaration préalable et devra nécessairement préserver le caractère du bâtiment et s'instaurer dans une démarche de valorisation de celui-ci.

7 - Château du Greix

**Description du bâtiment :**

Ce petit château qui date du XVII^e siècle serait un ancien rendez-vous de chasse des ducs de Retz.

A noter la présence de belles annexes et d'un ancien porche.

L'ensemble est clos de hauts murs d'enceintes.

Prescriptions relatives à la préservation du bâtiment :

Toute suppression de tout ou partie de la construction impose un permis de démolir.

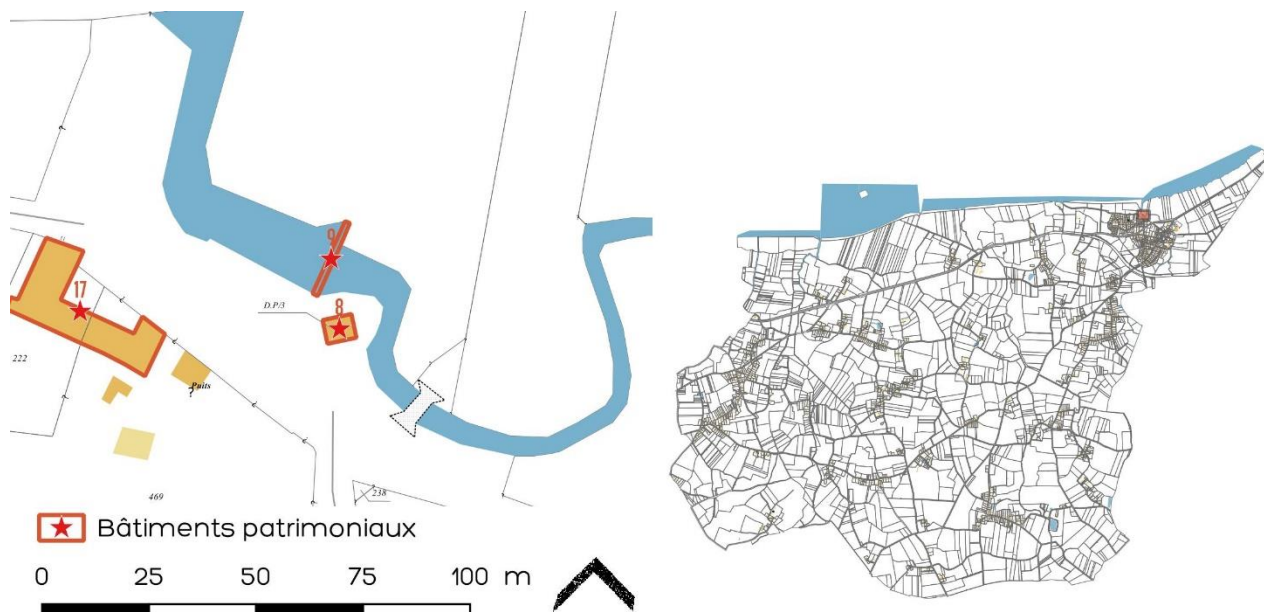
Un projet dénaturant le bâtiment ne saurait être accepté.

Les ouvertures du bâtiment principal ne peuvent être modifiées dans leur forme et dans leur nombre.

La structure du toit doit être conservée avec des matériaux en ardoise.

Toute extension ou rénovation des extérieurs nécessite une déclaration préalable et devra nécessairement préserver le caractère du bâtiment et s'instaurer dans une démarche de valorisation de celui-ci.

8 et 9 - Ecluse et port de la maison verte



Description du bâtiment :

Créé au début des années 1850, ce petit port a connu ses heures de gloire jusqu'en 1950. Il était à la fois port de pêche et point de chute des chalands à chaux venus de l'aval d'Angers. La chaux était alors vendue en tant que fertilisant pour les terres agricoles. Par la suite, il fut partiellement envasé suite aux dragages successifs de La Loire. (source : Val de Loire)

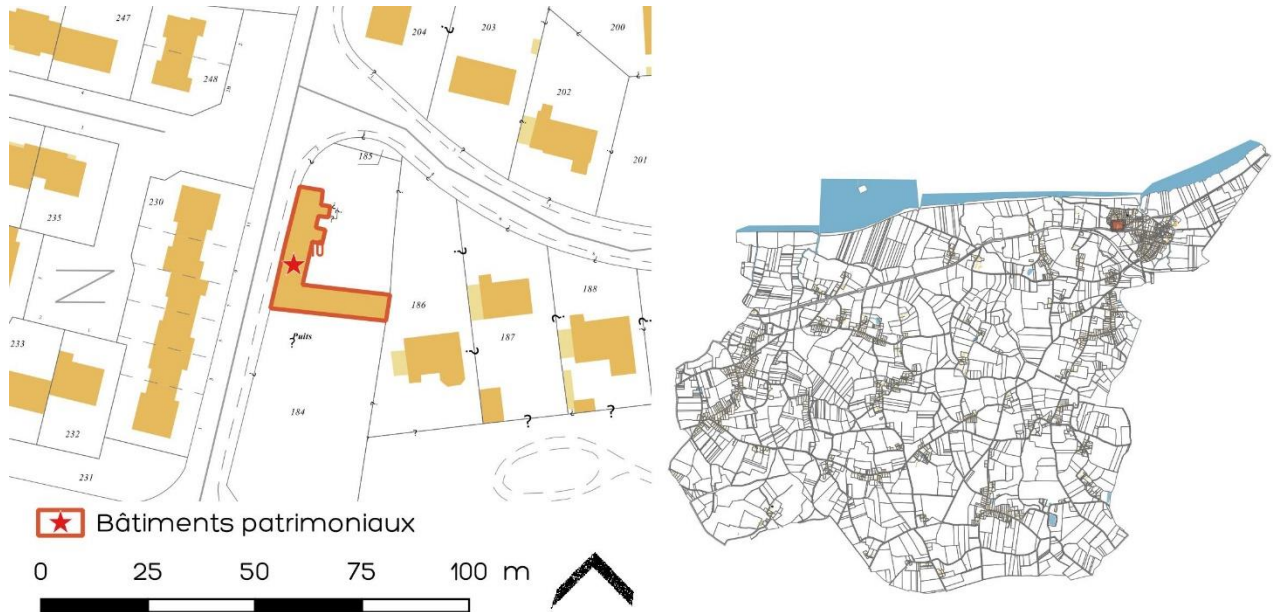
Prescriptions relatives à la préservation du bâtiment :

Toute suppression de tout ou partie de la construction et des infrastructures associées impose un permis de démolir.

Un projet dénaturant le bâtiment et les infrastructures associées ne saurait être accepté.

Toute extension ou rénovation des extérieurs nécessite une déclaration préalable et devra nécessairement préserver le caractère du site et s'instaurer dans une démarche de valorisation de celui-ci.

10 - Manoir des Tamaris



Description du bâtiment :

Manoir

Volumétrie simple composée d'un volume principal avec un étage avec deux ailes en rez-de-chaussée.

Toiture à 4 pans en ardoise pour le volume principal et à 3 pans pour chacune des ailes.

Prescriptions relatives à la préservation du bâtiment :

Toute suppression de tout ou partie de la construction impose un permis de démolir.

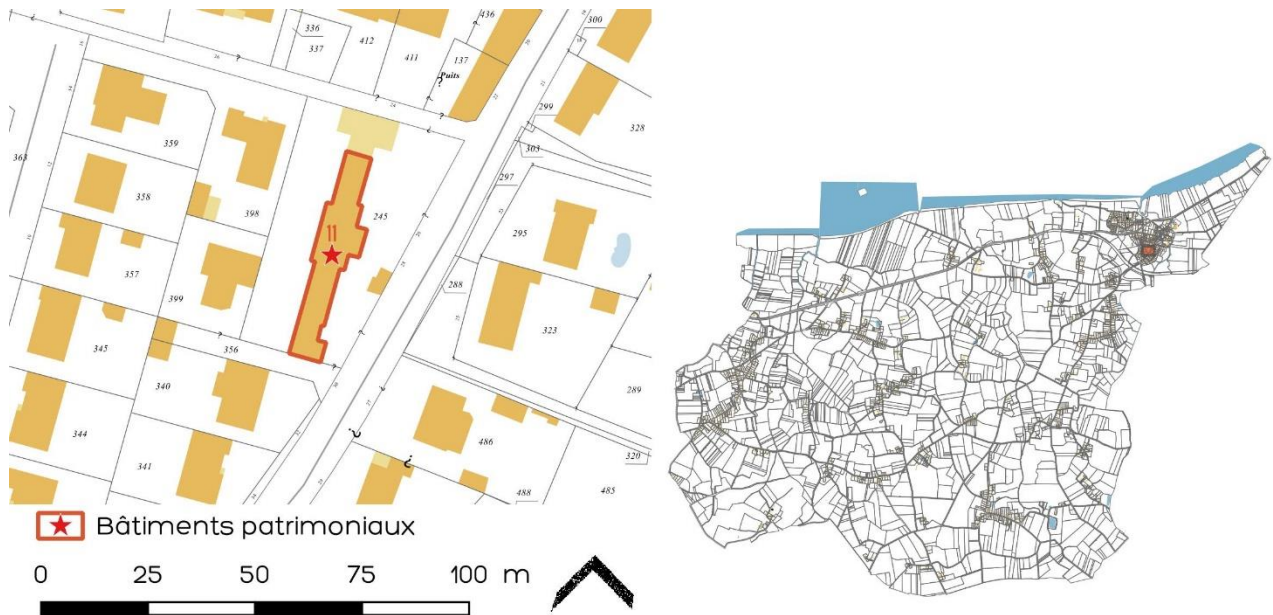
Un projet dénaturant le bâtiment ne saurait être accepté.

Les ouvertures du bâtiment principal ne peuvent être modifiées dans leur forme et dans leur nombre.

La structure du toit doit être conservée avec des matériaux en ardoise.

Toute extension ou rénovation des extérieurs nécessite une déclaration préalable et devra nécessairement préserver le caractère du bâtiment et s'instaurer dans une démarche de valorisation de celui-ci.

11 - Manoir rue St-Michel

**Description du bâtiment :**

Volumétrie simple composée d'un volume principal avec un étage avec deux ailes en rez-de-chaussée.

Toiture à 4 pans en ardoise pour le volume principal et à 3 pans pour chacune des ailes.

Prescriptions relatives à la préservation du bâtiment :

Toute suppression de tout ou partie de la construction impose un permis de démolir.

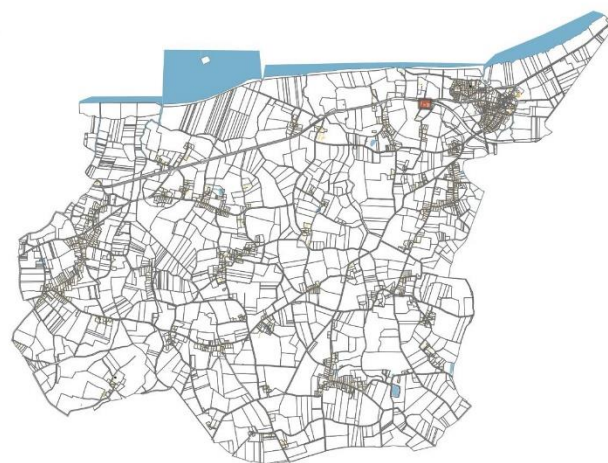
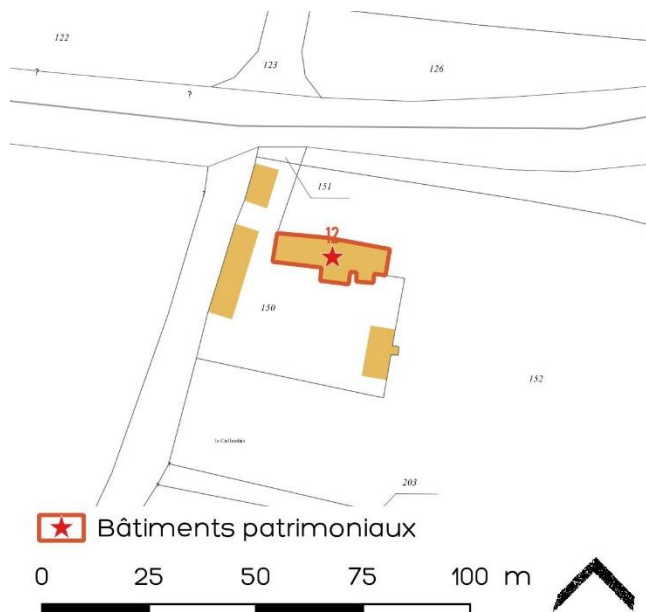
Un projet dénaturant le bâtiment ne saurait être accepté.

Les ouvertures du bâtiment principal ne peuvent être modifiées dans leur forme et dans leur nombre.

La structure du toit doit être conservée avec des matériaux en ardoise.

Toute extension ou rénovation des extérieurs nécessite une déclaration préalable et devra nécessairement préserver le caractère du bâtiment et s'instaurer dans une démarche de valorisation de celui-ci.

12 - Manoir de la Caillaudais

**Description du bâtiment :**

Volumétrie simple composée d'un volume principal avec un étage avec deux ailes en rez-de-chaussée.

Toiture à 4 pans en ardoise pour le volume principal et à 3 pans pour chacune des ailes.

Prescriptions relatives à la préservation du bâtiment :

Toute suppression de tout ou partie de la construction impose un permis de démolir.

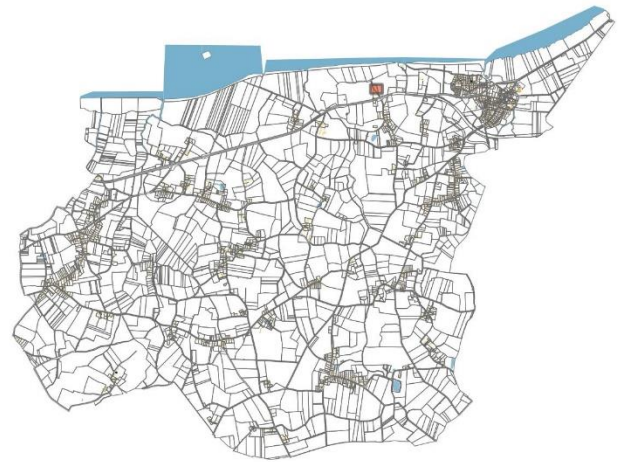
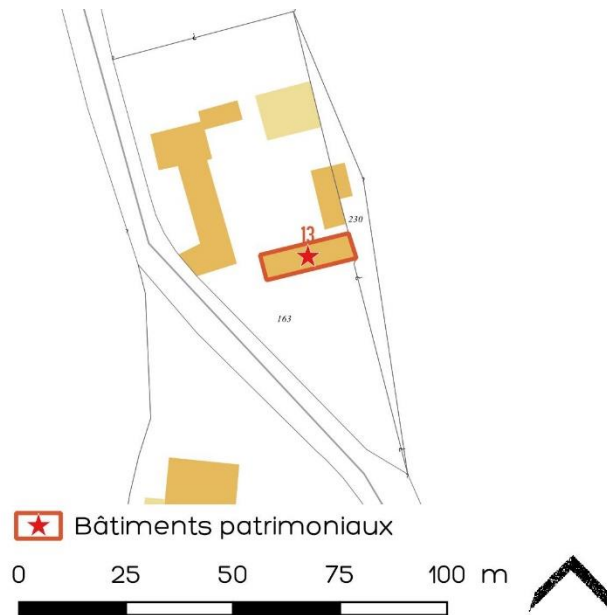
Un projet dénaturant le bâtiment ne saurait être accepté.

Les ouvertures du bâtiment principal ne peuvent être modifiées dans leur forme et dans leur nombre.

La structure du toit doit être conservée avec des matériaux en ardoise.

Toute extension ou rénovation des extérieurs nécessite une déclaration préalable et devra nécessairement préserver le caractère du bâtiment et s'instaurer dans une démarche de valorisation de celui-ci.

13 - Manoir de La Loire

**Description du bâtiment :**

Volumétrie simple composée d'un volume principal avec un étage avec une aile en rez-de-chaussée.

Toiture à 4 pans en ardoise pour le volume principal et à 3 pans pour l'aile.

Prescriptions relatives à la préservation du bâtiment :

Toute suppression de tout ou partie de la construction impose un permis de démolir.

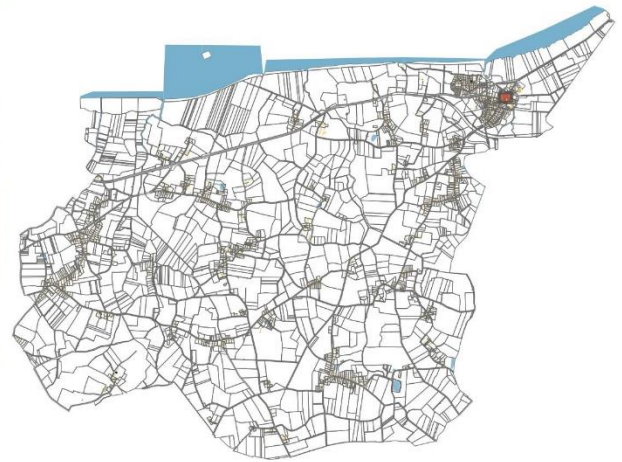
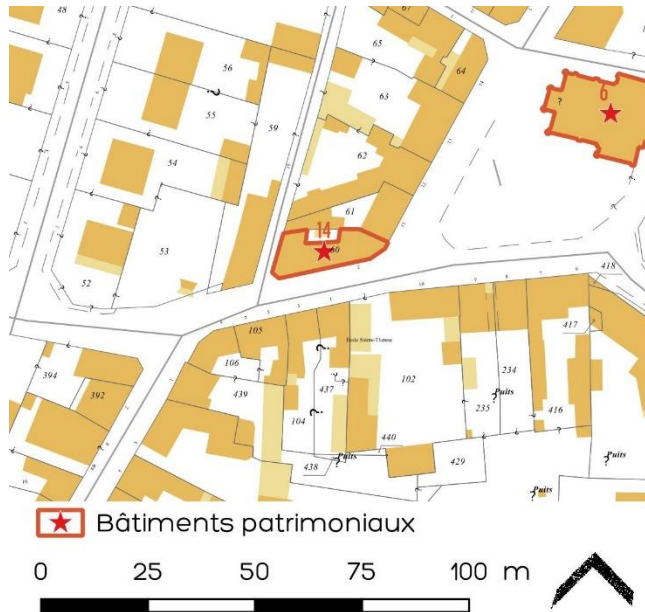
Un projet dénaturant le bâtiment ne saurait être accepté.

Les ouvertures du bâtiment principal ne peuvent être modifiées dans leur forme et dans leur nombre.

La structure du toit doit être conservée avec des matériaux en ardoise.

Toute extension ou rénovation des extérieurs nécessite une déclaration préalable et devra nécessairement préserver le caractère du bâtiment et s'instaurer dans une démarche de valorisation de celui-ci.

14 - Maison de bourg

**Description du bâtiment :**

Maisons de ville à la volumétrie simple.

Toiture à 3 pans, en tuile

Prescriptions relatives à la préservation du bâtiment :

Toute suppression de tout ou partie de la construction impose un permis de démolir.

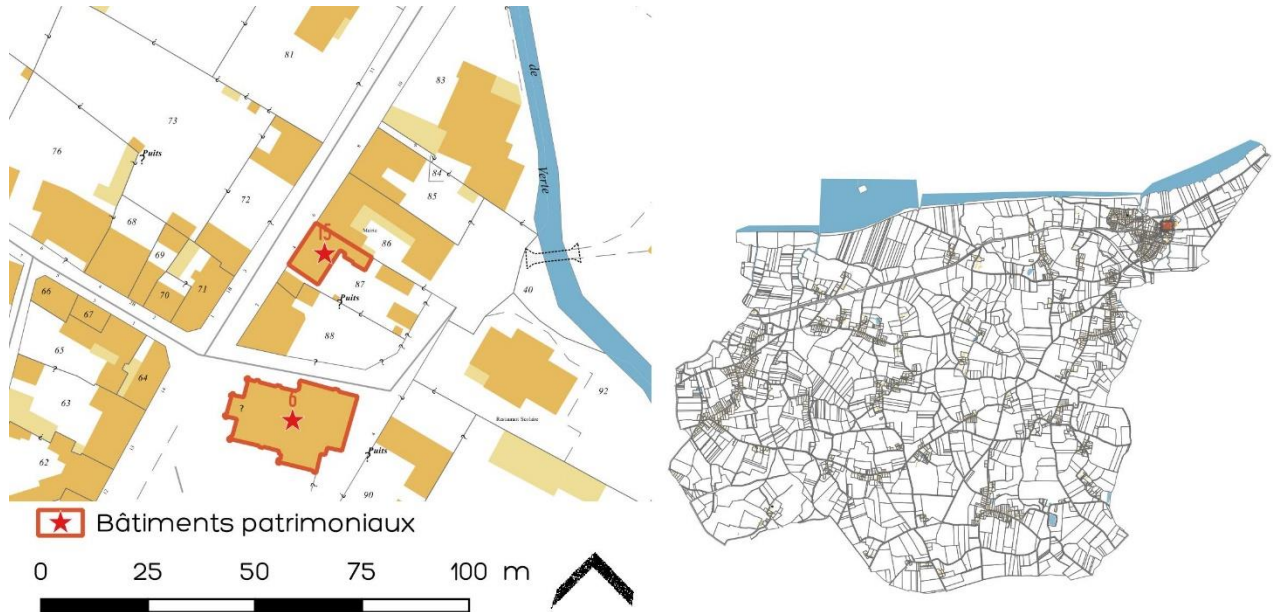
Un projet dénaturant le bâtiment ne saurait être accepté.

Les ouvertures du bâtiment principal ne peuvent être modifiées dans leur forme et dans leur nombre.

La structure du toit doit être conservée avec des matériaux en tuile.

Toute extension ou rénovation des extérieurs nécessite une déclaration préalable et devra nécessairement préserver le caractère du bâtiment et s'instaurer dans une démarche de valorisation de celui-ci.

15 - Manoir 4 rue de la Mairie

**Description du bâtiment :**

Manoir

Volumétrie simple

Toiture à 4 pans en ardoise.

Prescriptions relatives à la préservation du bâtiment :

Toute suppression de tout ou partie de la construction impose un permis de démolir.

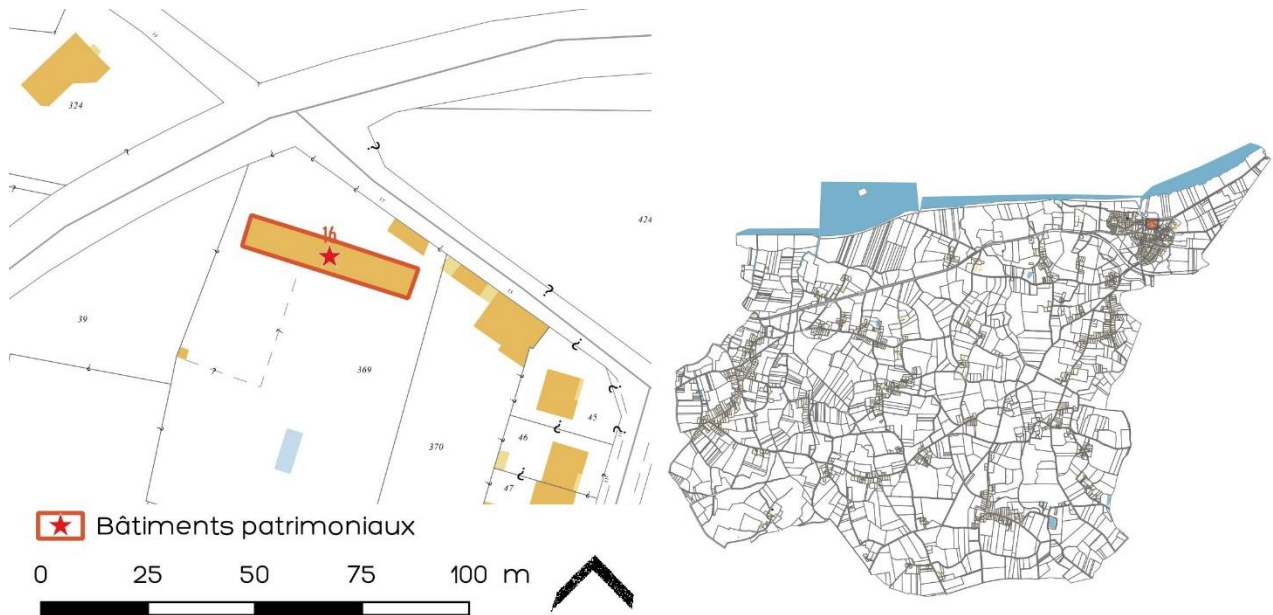
Un projet dénaturant le bâtiment ne saurait être accepté.

Les ouvertures du bâtiment principal ne peuvent être modifiées dans leur forme et dans leur nombre.

La structure du toit doit être conservée avec des matériaux en ardoise.

Toute extension ou rénovation des extérieurs nécessite une déclaration préalable et devra nécessairement préserver le caractère du bâtiment et s'instaurer dans une démarche de valorisation de celui-ci.

16 - Manoir de La Houssaie

**Description du bâtiment :**

Manoir

Volumétrie simple composée d'un volume principal avec un étage avec deux ailes en rez-de-chaussée.

Toiture à 2 pans en tuile.

Prescriptions relatives à la préservation du bâtiment :

Toute suppression de tout ou partie de la construction impose un permis de démolir.

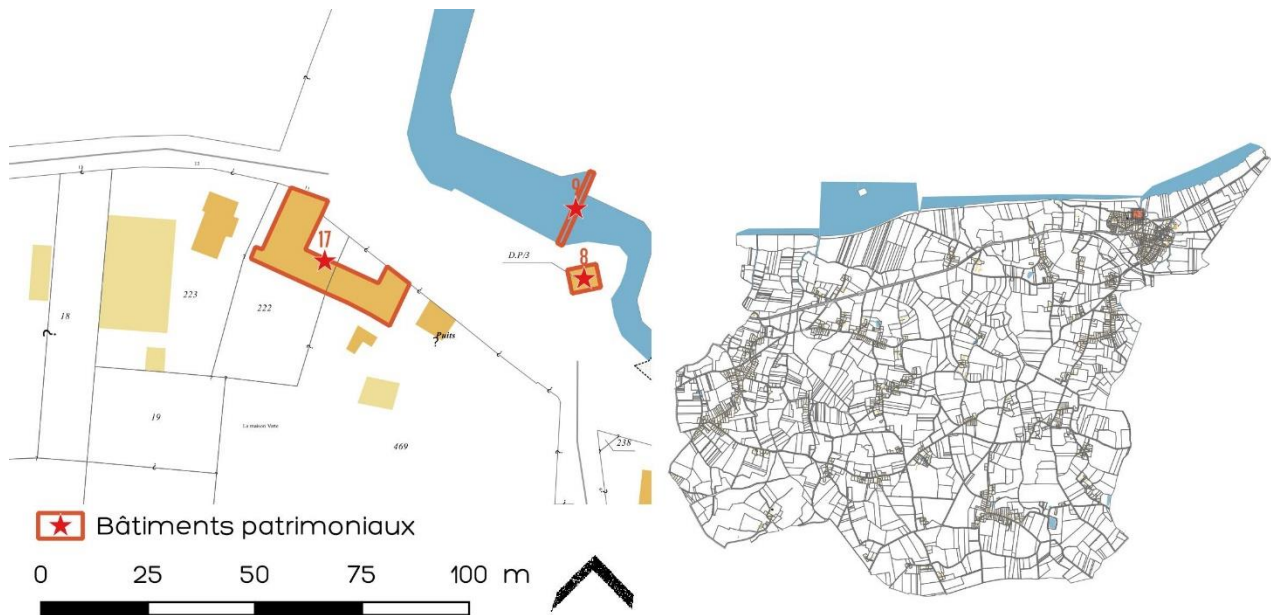
Un projet dénaturant le bâtiment ne saurait être accepté.

Les ouvertures du bâtiment principal ne peuvent être modifiées dans leur forme et dans leur nombre.

La structure du toit doit être conservée avec des matériaux en tuile.

Toute extension ou rénovation des extérieurs nécessite une déclaration préalable et devra nécessairement préserver le caractère du bâtiment et s'instaurer dans une démarche de valorisation de celui-ci.

17 - Maison verte

**Description du bâtiment :**

Ensemble bâti composé de volumes hétérogènes dans la composition et la hauteur.

Toitures à deux pans en tuile.

Prescriptions relatives à la préservation du bâtiment :

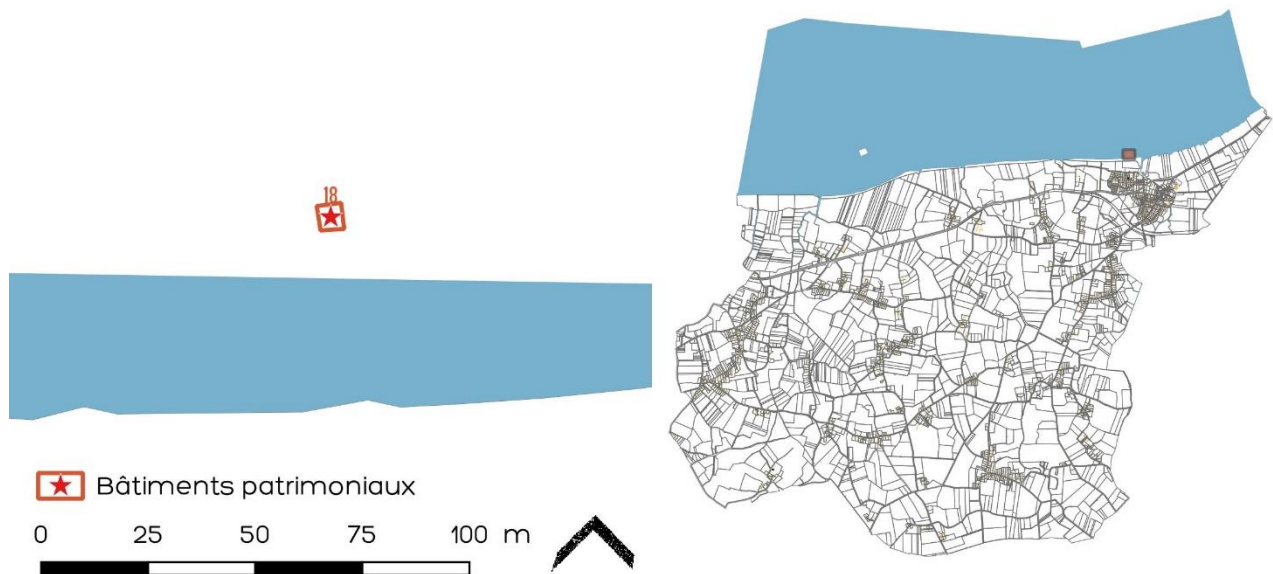
Toute suppression de tout ou partie de la construction impose un permis de démolir.

Un projet dénaturant le bâtiment ne saurait être accepté.

La structure du toit doit être conservée avec des matériaux en tuile.

Toute extension ou rénovation des extérieurs nécessite une déclaration préalable et devra nécessairement préserver le caractère du bâtiment et s'instaurer dans une démarche de valorisation de celui-ci.

18 - Pêcherie municipale

**Description du bâtiment :**

Pêcherie.

Prescriptions relatives à la préservation du bâtiment :

Toute suppression de tout ou partie de la construction impose un permis de démolir.

Un projet dénaturant le bâtiment ne saurait être accepté.

19 - Observatoire des géants industriels

**Description du bâtiment :**

Observatoire

Prescriptions relatives à la préservation du bâtiment :

Toute suppression de tout ou partie de la construction impose un permis de démolir.

Un projet dénaturant le bâtiment ne saurait être accepté.

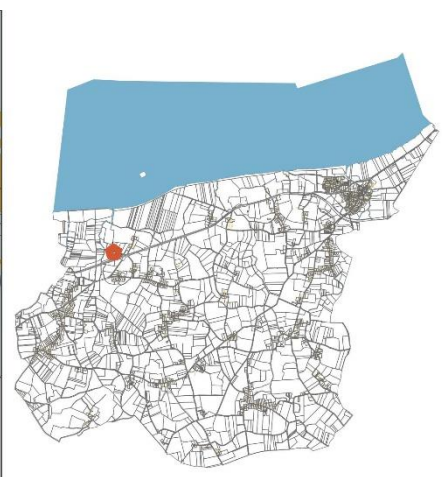
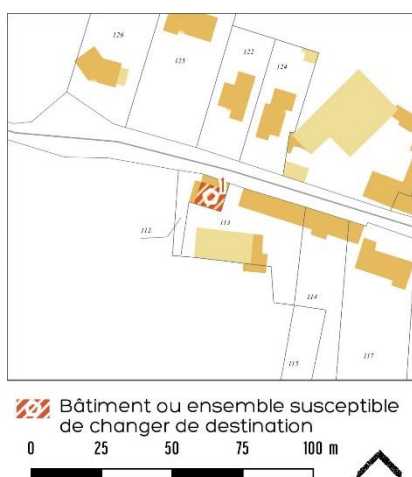
Annexe 2 - Liste des bâtiments situés en zone Agricole susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme

Rappel : Le PLU peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

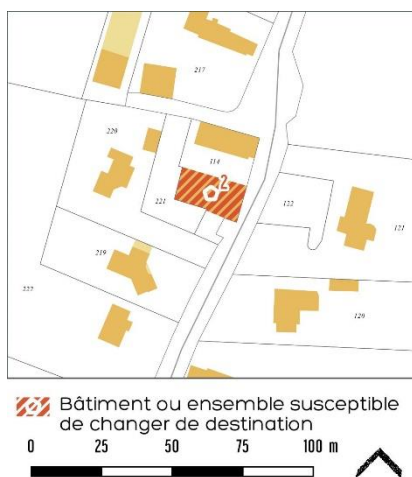
Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Liste des bâtiments concernés :

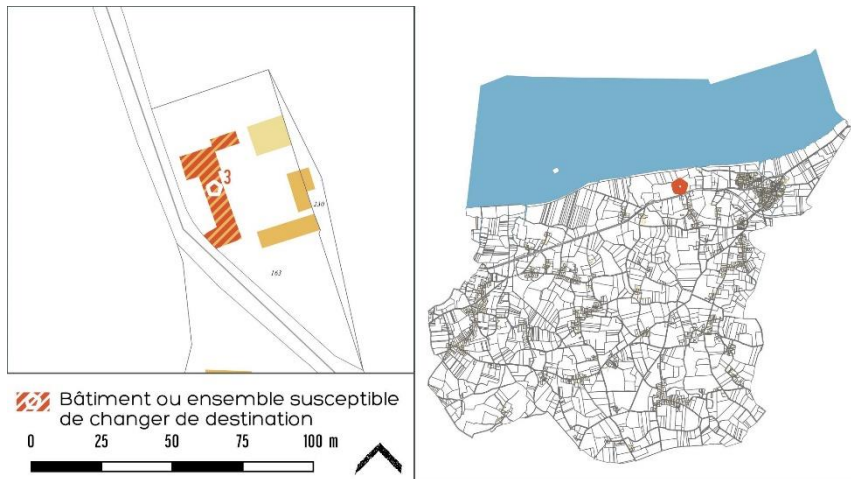
n°1- Ancien corps de ferme - Le Tertre



n°2- Ancien bâtiment agricole - Les Moisans



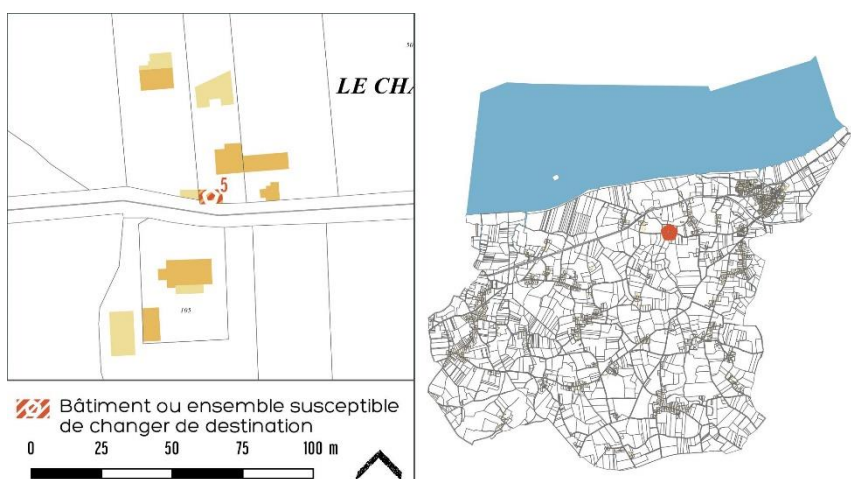
n°3- Ancien bâtiment agricole - La Loire



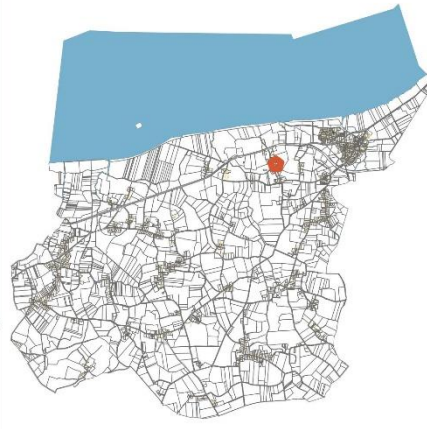
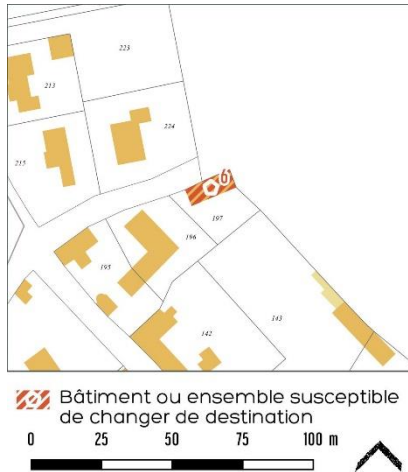
n°4- Anciens bâtiments agricoles - Le Greix



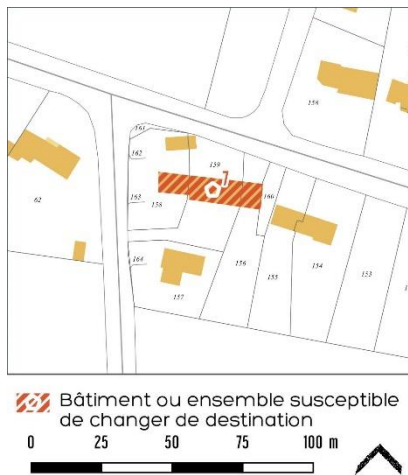
n°5- Dépendance - La Champ Albert



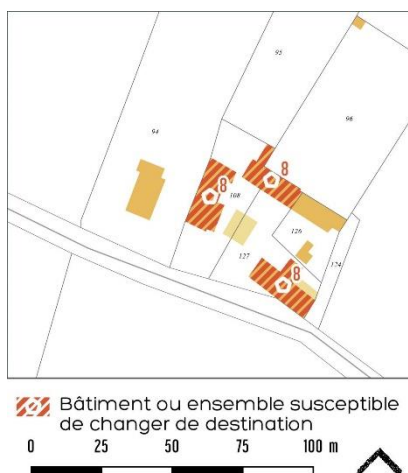
n°6- Ancien bâtiment agricole - La Herse



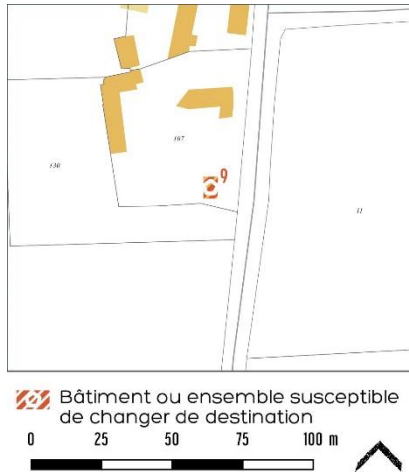
n°7- Ancien Corps de Ferme - Le Greix



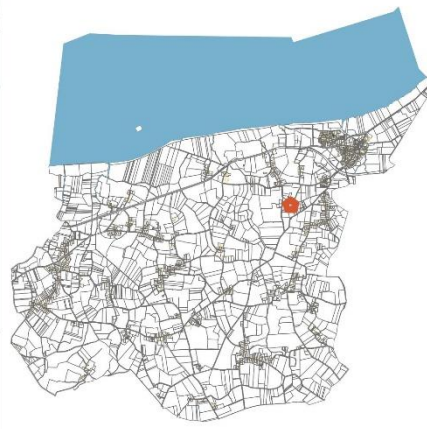
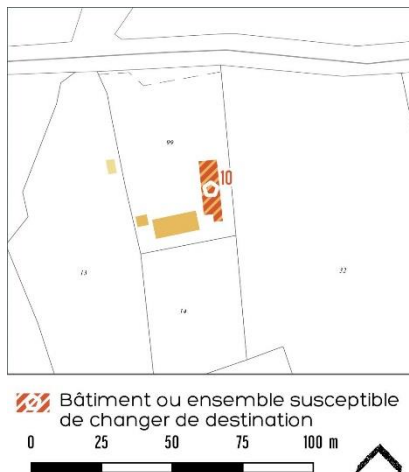
n°8- Ancien corps de Ferme et dépendances - Le Plessis



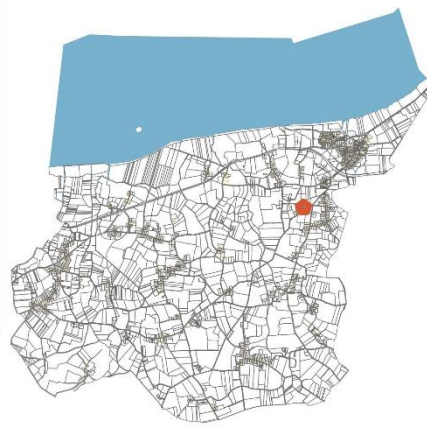
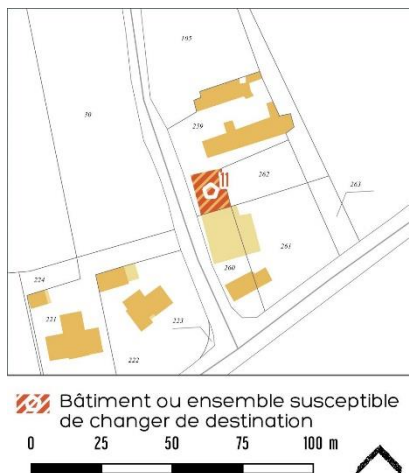
n°9- Ancien bâtiment agricole - La Chapronnais



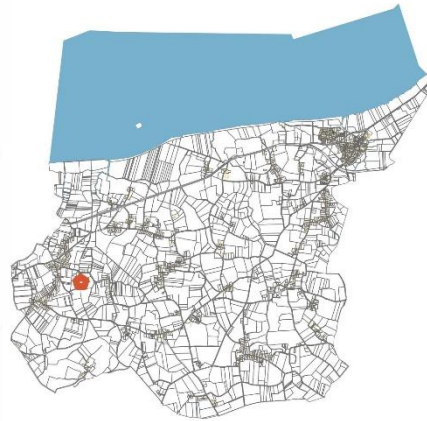
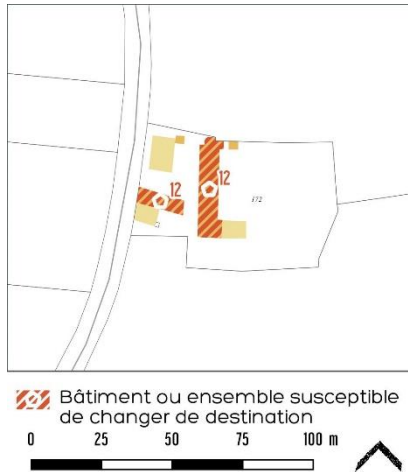
n°10- Ancien bâtiment agricole - La Chapronnais



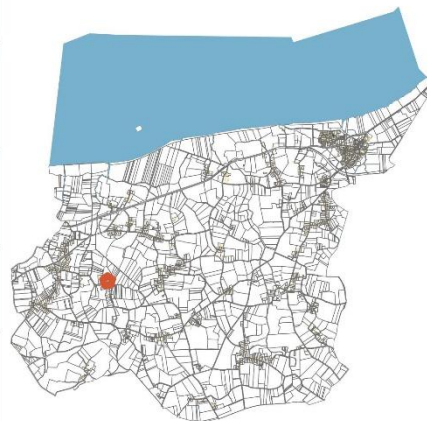
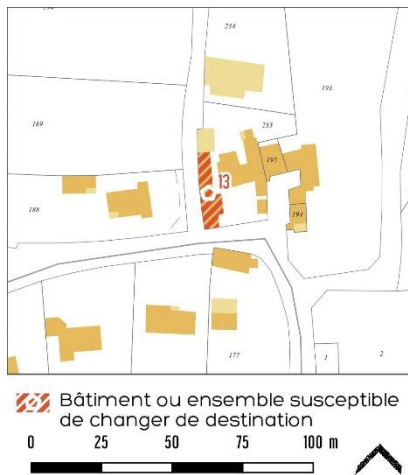
n°11- Ancien corps de ferme - Le Prieuré



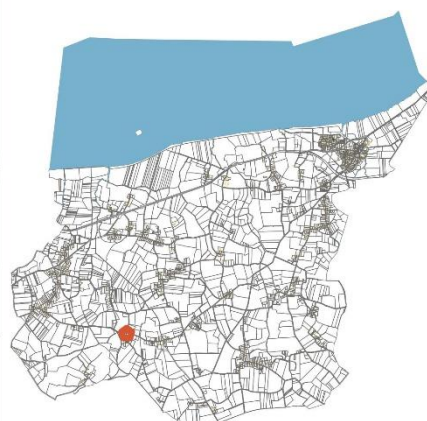
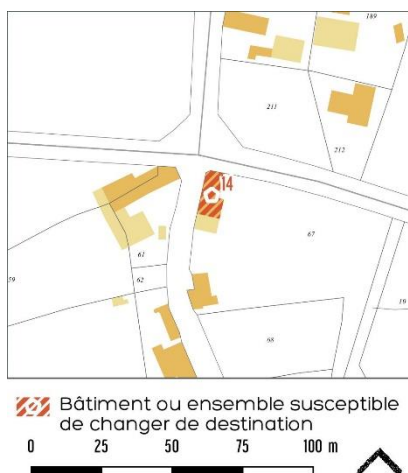
n°12- Ancien Corps de Ferme et dépendances - Le Nonhil



n°13- Ancien bâtiment agricole - Le Marais



n°14- Ancien bâtiment agricole - La Simonais



n°15- Ancien bâtiment agricole - La Callonnière



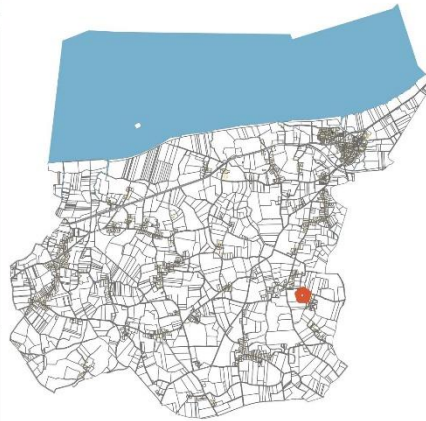
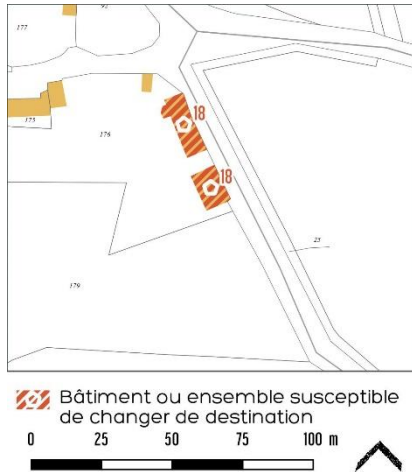
n°16- Ancien bâtiment agricole - La Callonnière



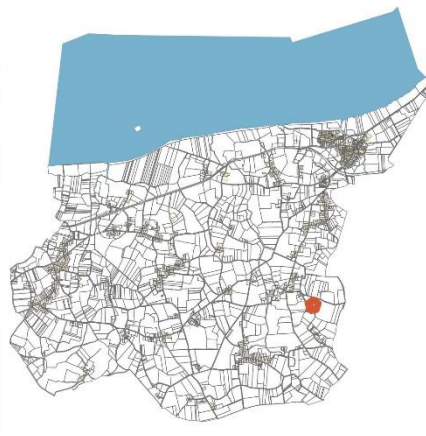
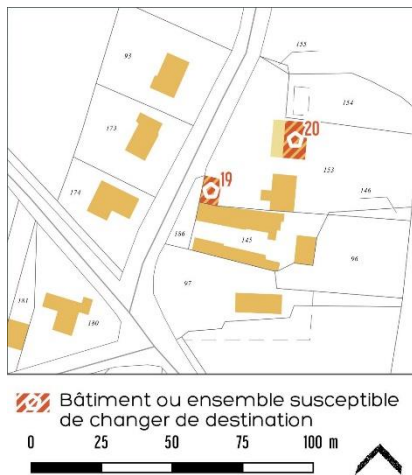
n°17- Ancien bâtiment agricole - La Guilvitrie



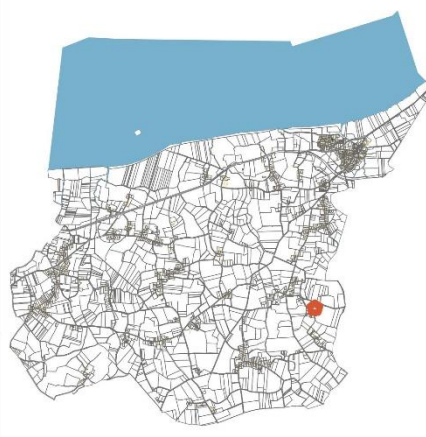
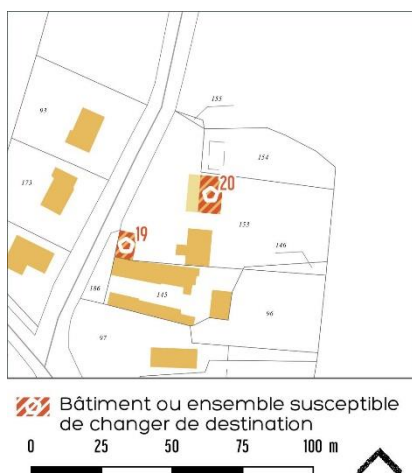
n°18- Anciens bâtiments agricoles - La Pecquerie



n°19- Ancien bâtiment agricole - La Janais



n°20- Ancien bâtiment agricole - La Janais



n°21- Ancien bâtiment agricole - La Combauderie



n°22- Anciens bâtiments agricoles - Les bois ronds



n°23- Ancien bâtiment agricole - La Bonnelais



n°24- Ancien bâtiment agricole - La Gagnerie

