



Département de Loire-Atlantique

Commune de Guenrouët

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

5 - Règlement

	Arrêté par délibération du Conseil Municipal le	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le
Elaboration du P.L.U. <i>valant révision du P.O.S.</i>	9 mai 2017	13 mars 2018

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

Sommaire

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	20
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua	21
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub	32
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc : SECTEURS Uc ET Uca	44
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ul ET AUX SECTEURS Ul, Ulc ET Ulci	56
CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue : SECTEURS Uea, Ueb	62
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	68
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU	69
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU	82
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	85
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A : SECTEURS A, Ai, An, Aep, As	86
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ah, Aha, Ahi	100
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	112
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N (SECTEURS N, Ni, Nc, Ncp1, Ncp2, Nf, Nfi, Nl, Nl1, Nl2, Nl2i, Nlt)	113

ANNEXES

Annexe n°1 (A1) :	Liste des principales essences locales rustiques préconisées
Annexe n°2 (A2) :	Règles relatives aux places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite
Annexe n°3 (A3) :	Les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en zones agricole ou naturelle
Annexe n°4 (A4) :	Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales en secteurs Ua, Ub, 1AU et 2AU : (complément de l'article 4 des secteurs concernés)

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Dans ces conditions, par souci de correspondance, le présent règlement fait également référence aux anciens articles législatifs* du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, en cohérence avec les anciens articles R 123-4 à 123-14 du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015.

* mis entre parenthèses dans le règlement

exemple : L.113-8 (anc. L. 142-1) du code de l'urbanisme

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de GUENROUËT.

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

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R.111-27 du Code de l'urbanisme.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique", et notamment :
 - les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du bassin aval de la Vilaine, approuvé par arrêté interpréfectoral du 3 juillet 2002,
 - les dispositions relatives aux périmètres de protection du captage de Trigodet, communes de Saint-Gildas-des-Bois et de Guenrouët, édictées par les arrêtés préfectoraux suivants :
 - . l'arrêté préfectoral du 17 juillet 2006 déclarant d'utilité publique les périmètres de protection du captage de Trigodet, communes de Saint-Gildas-des-Bois et de Guenrouët,
 - . l'arrêté préfectoral du 11 août 2010, portant modification de l'arrêté préfectoral du 17 juillet 2006,
 - . l'arrêté du 21 novembre 2011 complémentaire à l'arrêté préfectoral du 11 août 2010 portant modification de l'arrêté préfectoral du 17 juillet 2006

Règlement du P.L.U.

- les dispositions relatives aux périmètres de protection autour des captages exploités dans la nappe de Campbon, édictées par les arrêtés préfectoraux suivants :
 - . l'arrêté préfectoral du 8 août 2000 instaurant les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée autour des captages exploités par la ville de Saint-Nazaire dans la nappe de Campbon,
 - . les prescriptions complémentaires à celles fixées par l'arrêté préfectoral du 08 août 2000, émises par l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2006.
- le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Pont-Château / Saint-Gildas-des-Bois, approuvé le 21 juin 2010, avec lesquelles le plan local d'urbanisme de Guenrouët doit être compatible,
- les dispositions de la charte du Parc naturel régional de Brière, avec lesquelles le plan local d'urbanisme de Guenrouët doit être compatible,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application, intégrées au Code de l'environnement,
- les dispositions de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, intégrées au Code de l'environnement,
- les dispositions du S.A.G.E. (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Vilaine, approuvé par arrêté préfectoral du 2 juillet 2015,
- les dispositions du S.A.G.E. (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de l'Estuaire de la Loire, approuvé par arrêté préfectoral du 9 septembre 2009, (en cours de révision),
- les dispositions du PRGI (plan de gestion des risques d'inondation) du bassin Loire-Bretagne adopté le 23 novembre 2015 par arrêté du préfet coordinateur de bassin, s'imposant au Plan Local d'Urbanisme (cf. article 3 suivant),
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, loi dite "Grenelle 2 de l'environnement", portant engagement national pour l'environnement,
- les dispositions de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
- les dispositions de la loi n° 2014-366 pour un accès au logement et à un urbanisme rénové, dite loi "ALUR", du 24 mars 2014,
- les dispositions de la loi n° 2014-770 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et le Forêt du 13 octobre 2014,
- les dispositions de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques,
- les dispositions de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages,
- l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du P.L.U.,
- les dispositions des articles L.113-8 (anc. L 142-1) et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 sur le bruit du 31 décembre 1992,

Règlement du P.L.U.

- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme,
- c. **D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :**
 - des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et des caravanes, en application des dispositions de l'article R. 443-9 du Code de l'Urbanisme,
 - des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
 - des secteurs identifiés au titre de l'article 151-19 (anc. L 123-1-5-III-2°) du code de l'urbanisme.

Article 3 - Prise en compte des risques pour les constructions**▪ Réglementation parasismique liée au risque sismique** (cf. annexe 11 du présent P.L.U.) :

La commune de Guenrouët, est classée en zone de sismicité de niveau 2, à savoir en zone **d'aléa faible**. Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1^{er} mai 2011.

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

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

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

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

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

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

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

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

▪ **Risque d'inondation** (cf. annexes 6 et 11 du présent P.L.U.) :

Certaines parties du territoire sont exposées au risque d'inondation et identifiées de la manière suivante sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. conformément à la légende :

1. Partie du territoire concernée par les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) du bassin aval de la Vilaine, approuvé par arrêté interpréfectoral du 3 juillet 2002

Les dispositions du PPRi, valant servitude d'utilité publique, s'imposent sur la partie au Nord du territoire (le long de l'Isac), identifiée sur le document graphique (règlement graphique) par un tramage spécifique conformément à la légende.

Ces dispositions sont intégrées à l'annexe n° 6 du P.L.U. relative aux servitudes d'utilité publique.

Entre les dispositions du PPRi et celles du P.L.U. en vigueur, ce sont les dispositions réglementaires les plus contraignantes qui s'imposent.

2. Parties du territoire concernées les dispositions du plan de gestion du risque d'inondation du bassin Loire-Bretagne, adopté par arrêté du préfet coordinateur de bassin le 23 novembre 2015 :

Les secteurs, soumis à ces dispositions, sont exposés au risque d'inondation selon :

- . l'atlas des zones inondables autour de l'Isac, de novembre 2006, notifié aux communes le 11 juin 2008,
- . l'étude aléa – enjeux du risque d'inondation en Brière du 14 octobre 2004, précisant l'étude du risque d'inondation sur le bassin versant du Brivet, notifiée aux communes concernées le 28 septembre 2005.

Les secteurs concernés par ces risques d'inondation, autre que ceux réglementés par le PPRi, sont identifiés sur les documents graphiques du P.L.U par un indice "i".

Outre le PPRi, le présent règlement identifie ainsi des secteurs Ahi, Ai, Ni, Nfi, Nli, Uli, Ulci, concernés par le risque d'inondation défini par les études de zones inondables autour de l'Isac et sur le bassin versant du Brivet.

Ces secteurs sont soumis aux dispositions du Plan de gestion du risque d'inondation du bassin Loire-Bretagne (2016-2021), dont les principales s'imposant au plan local d'urbanisme sont rappelées ci-après :

Disposition 1 : Préservation des zones inondables non urbanisées

Le P.L.U. dont le projet est arrêté après le 31 décembre 2016 prend dans son champ de compétence les dispositions permettant de **préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle.**

Par exception au 1er alinéa, dans ces zones, seuls peuvent être éventuellement admis, sous réserve de 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 : en particulier, la construction destinée à l'habitation doit bénéficier d'un niveau habitable situé au-dessus de la côte de référence de l'aléa inondation ou par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi-étage).

.../...

- les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères (à condition qu'elles n'aient pas pour effet de créer des logements),
- 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 nautiques nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau, dès lors qu'elles sont admises par le règlement de la zone ;
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

Dans les secteurs exposés à des risques très forts, notamment là où l'alerte et l'évacuation des personnes ne peuvent être assurées aisément, ces éventuelles dérogations doivent être examinées avec la plus grande rigueur.

Disposition 2 : Préservation de zones d'expansion* des crues

Hormis pour la protection de zones déjà fortement urbanisées, la réduction de vulnérabilité d'installations ou équipements existants, ou la réalisation de nouveaux équipements, installations, infrastructures qui ne pourraient être implantés ailleurs, le P.L.U., interdit la réalisation de nouvelle digue* ou de nouveaux remblais dans les zones inondables, qui diminueraient les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue sans en compenser les effets.

* **digue** : ouvrage réalisé avec pour objectif de préserver des inondations les terrains plus bas que leur crête, situés à leur arrière.

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 extérieur ;
- 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 au titre de la disposition 1.

Disposition 3 : Zones potentiellement dangereuses

À défaut d'analyse locale spécifique (dont le PPR*) justifiant la sécurité des personnes, une zone submergée par une hauteur de plus de 1 mètre d'eau est considérée comme potentiellement dangereuse. Ce seuil est, au moins dans les zones de grand écoulement, abaissé à 50 cm.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées en dehors des zones urbanisées, les interdictions prévues à la disposition 1 s'appliquent. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés, le P.L.U. interdit l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes. Les opérations de réhabilitation, rénovation, renouvellement urbain y restent envisageables sous réserve de conduire à une notable réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation, d'intégrer la mise en sécurité de la population et d'être compatible avec les capacités d'évacuation qui devront être appréciées au préalable :

En l'occurrence, la construction existante destinée à l'habitation ou de la restauration permettant l'accueil de public, doit bénéficier d'un niveau refuge (étage, demi-étage) permettant d'abriter le nombre maximal de personnes pouvant simultanément être accueillies au sein de la construction. Ce niveau refuge doit être situé au-dessus de la côte de référence de l'aléa inondation, dans le cadre d'une crue exceptionnelle ou centennale.

Rappel :

Entre les dispositions du PPRi et celles du PGRI ou du P.L.U. en vigueur, ce sont les dispositions réglementaires les plus contraignantes qui s'imposent.

Article 4 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés à l'article L.151-41 (anc. L 123-1 et L 123-2) du Code de l'Urbanisme.

a) Les zones urbaines dites "zones U"

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

b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

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

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

c) Les zones agricoles dites "zones A"

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

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

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

Article 5 - Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L. 152-3 (anc. L 123-1-9) du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles et pour des raisons strictes de sécurité.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles et pour des raisons strictes de sécurité.

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

- . Des dérogations aux règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 et 7 du règlement des zones peuvent être admises conformément aux dispositions des articles R.152-5 à R.152-9 du code de l'urbanisme, en application des dispositions prévues à l'article L.152-5 (anc. L 123-5-2) du même code.
- . Des dérogations aux règles d'implantation à l'alignement de la voie publique définies à l'article 6 du règlement de certaines zones peuvent être admises pour les balcons, oriels, débords de toitures, les isolations par l'extérieur recourant à des matériaux renouvelables*, dès lors qu'elles ne gênent pas les conditions de sécurité et de circulation générale sur la voie publique, en particulier pour les personnes à mobilité réduite dans le respect des dispositions du P.A.V.E. (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics).
- . A l'article 7 du règlement des zones, les débords de toitures, les isolations par l'extérieur peuvent être admises dans la marge de recul pouvant être définie à cet article par rapport aux limites séparatives.

Article 7 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords : respect de l'intérêt public

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et d'autres autorisations d'utilisation du sol.

En application de l'article R. 111-27 (anc. R. 111-21) du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 8 - Définitions

- UNITE FONCIERE

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

- CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES

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

Par exemple, sur une parcelle à vocation d'habitat, la construction principale désigne l'habitation, à distinguer des annexes n'étant pas destinées au logement des personnes (voir ci-après). Une unité foncière peut éventuellement recevoir plusieurs constructions principales (lorsqu'elles sont destinées au logement, chacune d'elle abritant des ménages différents).

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

Remarque : une unité foncière peut accueillir plusieurs constructions principales.

- * Annexe : Bâtiment secondaire, **séparé** de la construction principale. Pour une parcelle recevant une construction à usage d'habitation, ce bâtiment annexe n'est pas affecté à l'habitation (exemples : garage, abri à vélo, buanderie, piscine, abri de jardin, remise, atelier...).
- * Abri de jardin : édicule ou annexe séparée de la construction principale, destinée à abriter le matériel ou des matériaux nécessaires à l'entretien et à la culture des jardins, potagers ou autres espaces verts à des fins domestiques.

- CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF

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

- EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION

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

L'extension peut être réalisée :

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

- ACCÈS (article 3 de chaque zone)

Accès : la notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. L'accès peut être direct ou indirect :

L'accès fait référence :

- ou bien, au linéaire d'interface entre l'unité foncière et la voie*, permettant son accès par les véhicules depuis la voie ouverte à la circulation générale,
- ou bien, à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain afin de pouvoir accéder à l'opération ou à la construction projetée sur l'unité foncière depuis la voie ouverte à la circulation générale.

La largeur minimale de l'accès éventuellement définie par le règlement est alors mesurée jusqu'au droit de l'opération ou de la construction projetée.

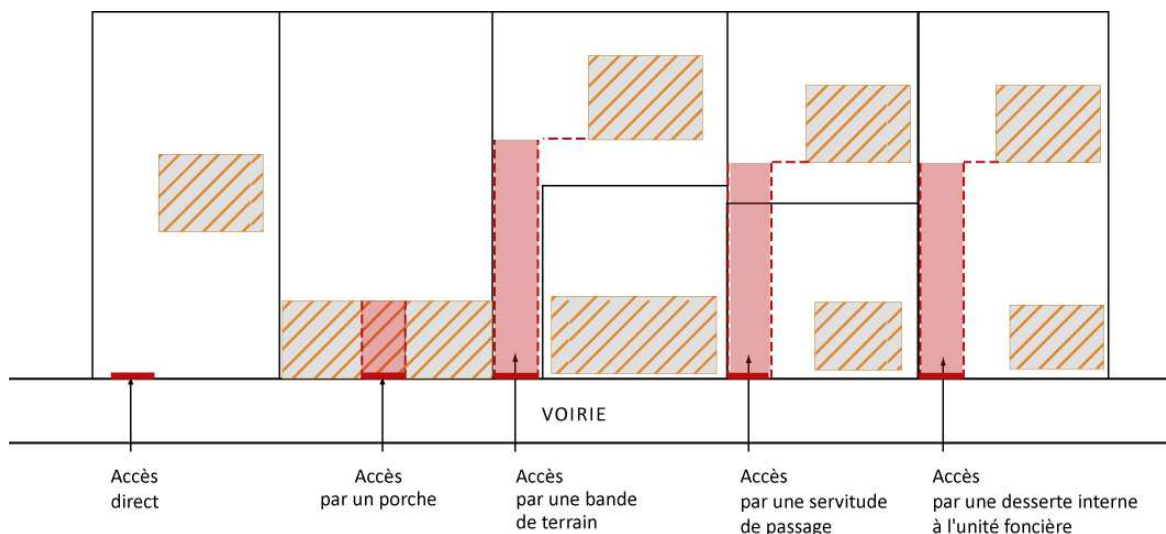


Schéma indicatif de compréhension des accès

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

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

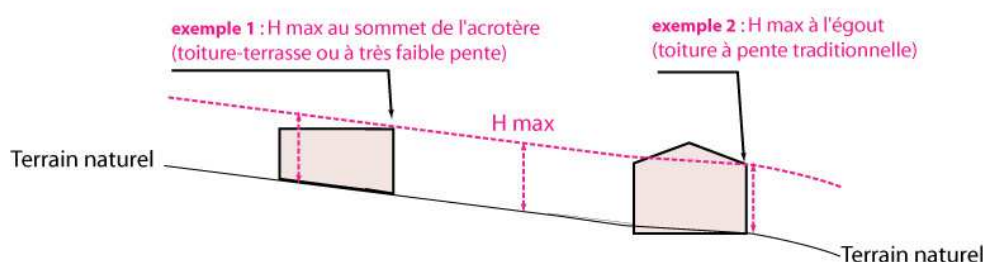
S'il est prévu un emplacement réservé pour création ou élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

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

- * Cheminements "doux" : Au sens du présent règlement, les cheminements "doux" correspondent aux cheminements destinés aux piétons et/ou aux cycles (qu'ils soient ou non réalisés en "site propre").
- * Emprises publiques : au sens du présent règlement, les emprises publiques intègrent les espaces tels que jardins publics, aires de stationnement, places entrant dans le domaine public, ainsi que les emplacements réservés destinés à l'aménagement de voirie publique, d'espace public...

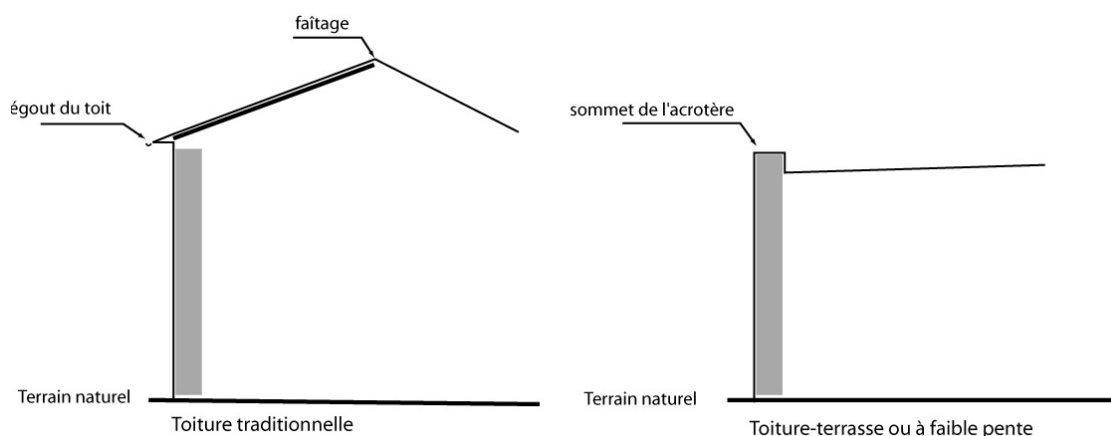
- **HAUTEUR MAXIMALE** (article 10 de chaque zone)

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



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

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



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

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

- ESPACES NON IMPERMEABILISES / ESPACES IMPERMEABILISES (article 13 des zones)

Espaces non imperméabilisés : les surfaces non imperméabilisées correspondent à toutes les surfaces (aménagées ou non) qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place.

Le taux d'imperméabilisation (Ti) est déterminé de la manière suivante :

$$Ti = \frac{\text{Somme des surfaces non imperméabilisées}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}} \times 100$$

A contrario, un espace imperméabilisé est une surface sur laquelle les eaux de pluie ruissellent et ne s'infiltrant pas dans le sol. Il s'agit des surfaces bâties et des surfaces couvertes par des matériaux étanches, tels que les enrobés ou dallages.

Certaines surfaces, telles que les dallages à joint poreux, les toitures végétalisées, ou encore les revêtements stabilisés..., permettant une infiltration partielle des eaux pluviales (d'où un ruissellement limité) pourront être considérées comme des surfaces non imperméabilisées à 50 % (par exemple, 100 m² de surfaces stabilisées pourront être considérés comme 50 m² de surfaces non imperméabilisées).

Article 9 - Densité

I. Emprise au sol

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

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

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

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

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

Article 10 - Installations et travaux divers

(articles R 421-1 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles L 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des articles L.151-19 ou L.151-23 (anc. L.123-1-5-III-2°) du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h).

Doivent, en outre, être précédés d'un **permis de démolir** conformément à l'article R 421-28 e) du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable **tout ou partie d'une construction** identifiée au P.L.U. comme devant être protégée en application des articles L.151-19 ou L.151-23 (anc. L.123-1-5-III-2°) du Code de l'urbanisme.

Article 11 - Ouvrages spécifiques

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, postes de refoulement, ouvrages pour la gestion des eaux usées ou des eaux pluviales, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes.....

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

Article 12 - Patrimoine archéologique**I – Le patrimoine inscrit ou classé au titre des monuments historiques****Textes de référence :**

- . Code du patrimoine, Livre VI
- . Décret n°2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux monuments historiques et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager
- . Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux
- . Décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables

Les édifices inscrits ou classés et les sites patrimoniaux remarquables sont régis par le livre VI du Code du patrimoine. Ils génèrent une servitude au titre des abords (périmètre délimité des abords ou à défaut périmètre de protection situé à moins de 500 mètres du monument historique) définie dans les conditions précisées par les articles L. 621-30 et L.621-31 du code du patrimoine.

Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable.

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

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

Règlement du P.L.U.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire sera saisi systématiquement :

- pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale (ces zones présentées dans le rapport de présentation du PLU sont également reportées sur les plans de zonage du PLU, conformément à sa légende) ;
- pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- la réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

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

III – Le patrimoine non protégé au titre des monuments historiques

Texte de référence :

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

Le livre IV, chapitre II, 1^{er} paragraphe, stipule que « l'inventaire général du patrimoine culturel recense, étudie et fait connaître les éléments du patrimoine qui présentent un intérêt culturel, historique ou scientifique ». Ainsi, le service régional de l'inventaire, maintenant décentralisé au Conseil régional, a compétence pour réaliser ce recensement suivant une grille scientifique, aussi

Règlement du P.L.U.

bien pour des constructions rurales que de l'architecture urbaine en passant par le patrimoine industriel, technique, balnéaire, maritime, fluvial.

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

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

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

Le patrimoine rural non protégé s'accompagne d'un patrimoine plus spécifique, il s'agit du patrimoine industriel. Celui-ci n'a pas fait l'objet d'une étude spécifique même si le Service régional de l'inventaire a identifié et relevé les spécificités du patrimoine régional, construction rurale, architecture urbaine, ... Cet inventaire constitué d'outils de connaissance, de valorisation et d'aide à la décision n'entraîne aucune contrainte juridique et réglementaire mais relève néanmoins d'enjeux en terme d'aménagement du territoire. Ce patrimoine identifié peut être pris en compte dans le cadre réglementaire des mesures compensatoires des études d'impact pour l'environnement mais surtout aide à l'étude de sites patrimoniaux remarquables au titre de l'article L.631-1 du code du patrimoine.

Article 13 - Espaces boisés

■ Les boisements concernés par un plan simple de gestion au titre du code forestier

Les boisements concernés par un plan simple de gestion sont identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques réglementaires (zonage) du P.L.U. et intégrés au secteur Nf.

Ces boisements sont soumis aux dispositions du plan simple de gestion relevant du code forestier. Les secteurs Nf doivent conserver leur dominante boisée. La trame indicative sur les documents graphiques fait état des surfaces boisées, visées par un plan simple de gestion, relevées à la date d'arrêt du plan local d'urbanisme (2017).

■ Les espaces boisés classés

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L 341-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

■ Les boisements inventoriés et préservés au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 (anc. L. 123-1-5-III-2°) du Code de l'urbanisme

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique réglementaire du P.L.U. au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 (anc. L. 123-1-5-III-2°) du Code de l'urbanisme (cf. règlement graphique : éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver) doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies ainsi identifiées sur le règlement graphique doit faire l'objet d'une déclaration auprès du Maire.

En cas de nécessité, les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 (anc. L. 123-1-5-III-2°) du Code de l'urbanisme peuvent être supprimées, mais la suppression de linéaires de haies ou d'arbres ainsi inventoriées, doit être compensée par des plantations de linéaires, de nombre de sujets et de qualité d'essences équivalents.

Leur suppression devra être compensée de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 (anc. L. 123-1-5-III-2°) du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales *

* Essences locales : choix à opérer en prenant en compte l'annexe 1 du présent règlement

Article 14 - Zones humides

Les zones humides identifiées au document graphique du P.L.U. (cf. règlement graphique) doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et dans le respect des dispositions des S.A.G.E. en vigueur concernant le territoire guérisois (S.A.G.E. de la Vilaine et S.A.G.E. de l'Estuaire de la Loire en vigueur).

Si des sondages pédologiques et des relevés de plantes hygrophiles, réalisées dans le respect de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009, permettent de délimiter de manière plus fine une zone humide, cette délimitation doit prévaloir à la zone humide préalablement inventoriée et sera alors prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

14.1. En zone humide, sont interdits :

- toute construction, extension de construction existante, tout aménagement pouvant entraîner la dégradation de zones humides à l'exception des cas évoqués ci-après (14.2),
- tous travaux (publics ou privés) susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les affouillements et exhaussements du sol, l'assèchement de zones humides, les dépôts de tout matériau ou de matériels, la création de plans d'eau,

sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article 14.2 suivant et hors programme de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctionnalités d'un écosystème.

14.2. Des dérogations à la préservation stricte de zones humides peuvent être admises en cas des travaux d'intérêt général suivants ne pouvant justifier d'autres alternatives que l'atteinte totale ou partielle de ces milieux et sous conditions d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - a) à la défense nationale,
 - b) à la sécurité civile,
 - c) à la salubrité publique (eaux usées, eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse à démontrer,
 - d) à la mise en valeur des énergies renouvelables, sous réserve que des mesures soient prises pour réduire les emprises et les incidences de ces installations et ouvrages sur l'environnement et pour en compenser ces incidences sur les zones humides.
- les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après (a et b) soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial naturel :
 - a) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - b) lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans ces cas, *dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, **sans alternative avérée**, à la disparition de zones humides*, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et dans le respect des S.A.G.E. en vigueur sur la commune de Guenrouët (S.A.G.E. de la Vilaine et S.A.G.E. de l'Estuaire de la Loire en vigueur).

ARTICLE 15 - RAPPELS DE PROCEDURES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R.421-2g et R.421-12 du Code de l'urbanisme, dans le cas de communes qui ont institué par délibération la déclaration préalable pour les clôtures.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 au R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme, notamment pour les secteurs de protection architecturale et paysagère et bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 (anc. L. 123-1-5-III-2°) du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration selon les cas, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

Article 16 - Divisions foncières (art. R.151-21, alinéa 3 – ancien R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme)

L'article R. 151-21, à son 3^{ème} alinéa (anc. R 123-10-1) du code de l'urbanisme précise que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

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

TITRE 2

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

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

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

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

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

La zone Ua comprend :

- des linéaires de bâtiments comprenant des locaux commerciaux du centre-bourg, pour lesquels le changement de destination peut être interdit (cf. article Ua 1),
- des secteurs Ua^{OAP1} et Ua^{OAP2}, localisés dans le centre-bourg l'un entre le secteur de la mairie et l'école (publique) et l'autre entre les deux écoles. Ces secteurs Ua du centre-bourg, respectivement concernés par les orientations d'aménagement et de programmation n° 1 et n° 2 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation), sont délimités sur les documents graphiques (règlement graphique) du P.L.U. conformément à leur légende et identifiés au présent règlement comme secteurs Ua^{OAP1} et Ua^{OAP2}.

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

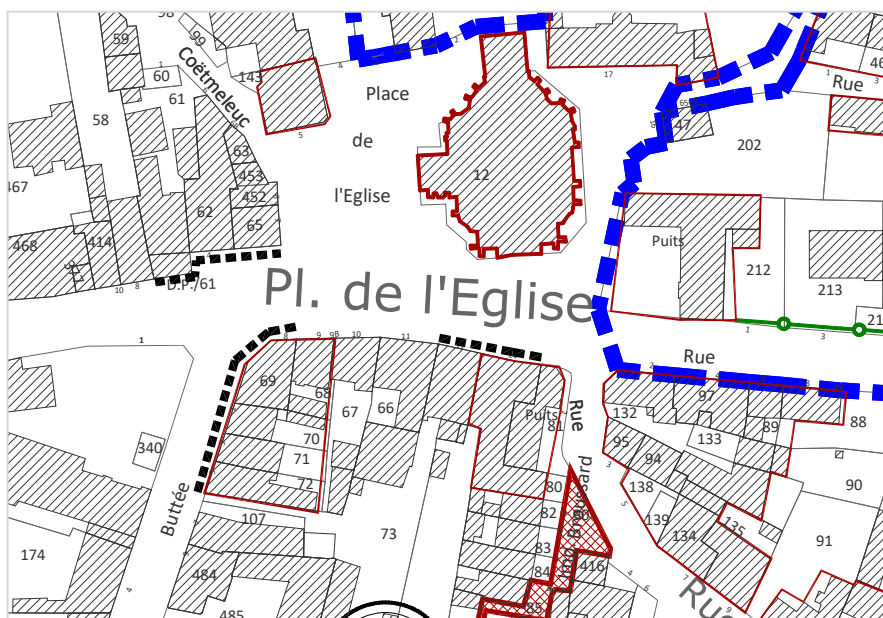
ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation ou l'extension de constructions à usage industriel, agricole et artisanal à l'exception de celles visées à l'article Ua 2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 2°) de l'article Ua2,
- les plans d'eau,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules en situation d'épave et de tous biens de consommation inutilisables,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées, sauf de manière temporaire, dans le cadre de la réalisation d'une construction à usage d'habitation dûment autorisée et à condition que son implantation n'excède pas une année et que l'habitation légère de loisirs ou résidence mobile de loisirs soit raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux normes en vigueur.
- le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée,
- l'implantation de pylônes de tout type.

De surcroît, sur les linéaires de locaux commerciaux, identifiés sur le règlement graphique le long des rues désignées sur le plan ci-après (cf. linéaires en tirets noirs), est interdit :

- le changement de destination des rez-de-chaussée des locaux commerciaux, à d'autres fins que des activités de commerces ou de services.



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

Peuvent être admis :

- 1°) l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve de les rendre compatibles avec les milieux environnants et l'habitat et que ces activités n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement,
- 2°) les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
 - . ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ua et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - . ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 3°) Dans les secteurs Ua^{OA3} et Ua^{OA4} concernés par des *orientations d'aménagement et de programmation*, les constructions ou opérations d'aménagement y sont admises sous réserve d'être compatibles avec les *orientations d'aménagement*, indiquées en **pièce n° 3 du P.L.U. (cf. OAP1, OAP2).**

- 4°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;
- 5°) Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des articles L.151-19 ou L.151-23 (anc. L.123-1-5-III-2°) du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h) et le cas échéant d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 e) du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

3.1. Accès

- 3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.
- 3.1.2. En cas de division parcellaire en vue de construire, une largeur minimale d'accès de 4 mètres est requise.
- 3.1.3. En cas d'opération ou de permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, la largeur minimale de l'accès ne peut être inférieure à 6 m.
- 3.1.4. Toute autorisation peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2. Voirie

- 3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2.3. En cas d'opération ou de permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, la largeur minimale de la voie de desserte à double sens de circulation ne peut être inférieure à 6 m.
- 3.2.4. Les voies en impasse desservant plusieurs habitations doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. - Eaux usées domestiques

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

4.2.2. - Eaux résiduaires industrielles

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

4.2.3. - Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
La gestion et maîtrise des eaux pluviales doivent respecter les dispositions précisées à l'annexe 4 du règlement s'appliquent.

4.3. Electricité – téléphone – télédiffusion

Dans les opérations à usage d'habitation,

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

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

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

- 6.1. Tout ou partie des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées existantes, à modifier ou à créer, ou dans l'alignement des constructions riveraines de manière à assurer une harmonie urbaine perçue depuis la voie ou l'emprise publique.
- 6.2. Des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :
 - . lorsque la longueur de façade sur rue de l'unité foncière concernée par le projet est inférieure à 5 m,
 - . pour des commerces ou des activités de services, sous réserve de justification liée à leur fonctionnement,

Règlement du P.L.U.

- . lorsque le projet de construction concerne les annexes : celles-ci ne doivent pas être implantées au devant de la construction principale à usage d'habitation par rapport à la voie publique la desservant.
- 6.3. L'abri de jardin doit être réalisé à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique desservant ladite construction.
- 6.4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.
- 6.5. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être supérieure ou égale à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- 6.6. Au titre de l'article R 151-21 3^{ème} alinéa, (anc. R.123-10-1) du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

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

- 7.1. Les constructions principales doivent être édifiées en limite séparative ou à défaut, en respectant un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.
- 7.2. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 m de la limite séparative, à condition de respecter la hauteur maximale définie à l'article Ua 10.
- 7.3. Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 2 mètre. Le recul sera mesuré depuis le bord de la piscine (margelle et plage incluses).
- 7.4. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- 7.5. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).
- 7.6. Au titre de l'article R 151-21 3^{ème} alinéa, (anc. R.123-10-1) du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

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

Non réglementé

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

Hauteur maximale des annexes implantées à 3 m ou plus des limites séparatives		Hauteur maximale des annexes implantées à moins de 3 m des limites séparatives et à l'aplomb de la limite séparative	
à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
4 m	5 m	3,2 m	3,5 m

Une hauteur supérieure de l'annexe établie en limite séparative peut être admise, dans les cas suivants :

- pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - . l'annexe n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - . la façade de l'annexe établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
- lorsque, d'un commun accord entre deux propriétaires, les annexes réalisées simultanément sur deux unités foncières contiguës, viennent s'adosser l'une à l'autre en limite séparative, leur hauteur maximale ne pouvant alors excéder 7 m au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

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

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

11.1. Règles générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 151-19 (anc. 123-1-5-III-2°) du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

11.2. Règles spécifiques

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

11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Règles relatives aux toitures

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

* la toiture avec deux autres versants secondaires est admise.

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

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

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 45 °, sauf cas visés à l'alinéa b).

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

- . pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
- . pour la mise en place de panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques) en toiture à condition qu'ils soient bien intégrés à la toiture,
- . pour des vérandas, des piscines et des parties de toiture traitées en arrondi ou en toiture-terrasse * (voir page suivante).

- * **Des parties de toitures traitées en arrondi ou en toitures-terrasses ou à très faible pente, peuvent être admises, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, sans pouvoir excéder 30 % de la surface totale de toiture estimée par projection au sol et à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.**

11.2.2. FAÇADES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

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

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

11.2.3. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

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

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

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

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.2.4. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

a) Dispositions générales

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

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

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

Dans tous les cas, une harmonisation des clôtures avec les clôtures voisines sera recherchée.

L'emploi de plaques de béton moulé, type palplanches, est interdit au-delà de 0,50 m de hauteur.

L'emploi de tôles, de canisses en PVC, est interdit.

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

1. Clôtures sur rue ou place publique		
Les clôtures doivent être établies dans le prolongement des constructions existantes établies le long de la voie publique, cette disposition ne s'imposant pas à la reconstruction ou à l'extension de clôtures existantes.		
Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.		
Secteur	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEUR Ua	. un mur bahut*, en pierres ou enduit sur les deux faces, de 0,6 m à 1 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton, en aluminium laqué ou en plastique (mixité d'aspect admise)	1,50 mètre sauf portails et piliers aux entrées de l'unité foncière
	. un grillage ou des lisses en bois, en béton ou en plastique	
	. cette clôture peut être doublée par une haie vive	1,80 m

2. Clôtures en limite séparative		
Secteur	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEUR Ua	. un mur bahut*, en pierres ou enduit sur les deux faces, de 0,6 m à 1 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton ou en plastique (mixité d'aspect admise)	1,80 mètre
	. une grille, un grillage ou des lisses en bois, en béton ou en plastique	
	. cette clôture peut être doublée par une haie vive	1,80 mètre

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

3. Clôtures en limite d'un espace agricole ou naturel		
SECTEUR Ua	. un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales variées	1,80 mètre

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

12.3. Stationnement des véhicules

Il est exigé :

- . une place de stationnement par logement, sur le terrain d'assiette de la construction principale,
- . une place de stationnement supplémentaire pour 3 logements, devant être réalisés en parking commun, dans le cadre d'une opération permettant la construction d'au moins 5 logements.

Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat, une seule place de stationnement est exigée.

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

12.4. Stationnement des vélos

Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos dans les conditions suivantes :

Destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation Uniquement bâtiments comprenant plusieurs logements	Superficie minimale de 1 m ² par logement
Activités de commerce et services	Répondre aux besoins estimés pour ces activités
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Répondre aux besoins estimés pour ces équipements, au regard de la nature des activités et de la fréquentation estimée

12.5. Modalités d'application

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

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

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

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

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

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

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

La zone Ub comprend, outre les secteurs Ub :

- des linéaires de bâtiments abritant des locaux commerciaux au sein du centre-bourg de Notre-Dame de Grâce, pour lesquels le changement de destination peut être interdit (cf. article Ub 1),
- des secteurs Ub concernés par des orientations d'aménagement et de programmation.
Les secteurs Ub du bourg, concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, sont délimités sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (règlement graphique) conformément à leur légende et identifiés au présent règlement comme secteurs Ub^{OAP} (le numéro qui suit faisant référence à l'orientation d'aménagement qui les concerne, insérée en pièce n° 3 du P.L.U.).
Ces orientations d'aménagement précisent les principes avec lesquels les futures opérations, constructions et les futurs aménagements devront être compatibles.
- un secteur Uba (sur Notre-Dame de Grâce), concerné par la proximité d'une exploitation agricole, dans lequel l'implantation des constructions est conditionnée au respect des règles spécifiques à ce secteur, précisées aux articles Ub 1 et Ub 2 suivants.
- un secteur Ubd, (sis rue de la petite Ecole), dans lequel l'implantation des constructions est conditionnée au respect des règles spécifiques à ce secteur, précisées à l'article Ub 2 suivant, au regard des risques potentiels pouvant être rencontrés sur le site.

ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tout secteur de la zone Ub,

- l'implantation ou l'extension de constructions à usage industriel, agricole et artisanal à l'exception de celles visées à l'article Ub 2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 2°) de l'article Ub 2,
- les plans d'eau,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,

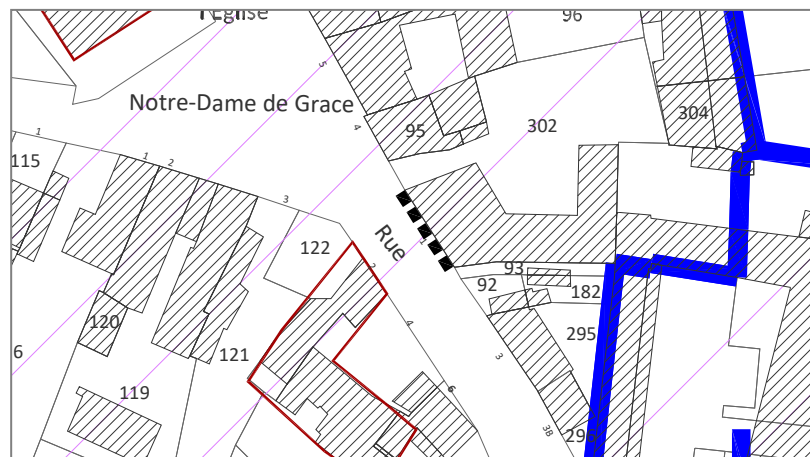
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées, sauf de manière temporaire, dans le cadre de la réalisation d'une construction à usage d'habitation dûment autorisée et à condition que son implantation n'excède pas une année et que l'habitation légère de loisirs ou résidence mobile de loisirs soit raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux normes en vigueur.
- le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée,
- l'implantation de pylônes de tout type.
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

En secteur Uba,

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

De surcroît, sur les linéaires de locaux commerciaux, identifiés sur le règlement graphique le long des rues désignées sur le plan ci-après (cf. linéaires en **tirets noirs**), est interdit :

- le changement de destination des rez-de-chaussée des locaux commerciaux, à d'autres fins que des activités de commerces ou de services.



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

Peuvent être admis :

- 1°) l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve de les rendre compatibles avec les milieux environnants et que ces activités n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement ;
- 2°) les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
 - . ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ub et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - . ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général ;
- 3°) les annexes aux constructions principales à usage d'habitation, à condition de ne pas être réalisées au devant de l'habitation, cette disposition ne concernant ni les vérandas (correspondant à une extension de l'habitation), ni les piscines ;
- 4°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;
- 5°) Dans les secteurs Ub^{OAP} concernés par des *orientations d'aménagement*, les constructions y sont admises sous réserve de respecter les *orientations d'aménagement* spécifiques à chacun de ces secteurs, indiquées en **pièce n° 3 du P.L.U.**

Les opérations et constructions admises devront assurer la réalisation minimale de logements en compatibilité avec les orientations d'aménagement (cf. **pièce n° 3 du P.L.U.**).
- 6°) En secteur Uba,
 - l'extension limitée de la construction principale, à condition qu'elle soit réalisée de manière à ne pas davantage réduire la distance la séparant des bâtiments d'exploitation agricole les plus proches, constitutifs des périmètres de réciprocité en application de l'article L.111-3 du code rural,
 - l'extension et la création d'annexes de la construction principale à condition qu'elles ne s'accompagnent pas de la création de logement nouveau.
- 7°) En secteur Ubd, l'implantation de constructions nouvelles est conditionnée à la réalisation d'études préalables devant justifier du respect de la salubrité et de la sécurité publique ou que le projet n'est pas exposé à des risques ou des nuisances, compte tenu des anciennes occupations ou utilisations des sols du terrain concerné ;
- 8°) Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des articles L.151-19 ou L.151-23 (anc. L.123-1-5-III-2°) du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h) et le cas échéant d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 e) du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

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

3.1. Accès

- 3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.
- 3.1.2. En cas de division parcellaire en vue de construire, une largeur minimale d'accès de 4 mètres est requise.
- 3.1.3. En cas d'opération ou de permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, la largeur minimale de l'accès ne peut être inférieure à 6 m.
- 3.1.4. Toute autorisation peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2 Voirie

- 3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2.3. En cas d'opération ou de permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, la largeur minimale de la voie de desserte à double sens de circulation ne peut être inférieure à 6 m.
- 3.2.4 Les voies en impasse desservant plusieurs habitations doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.3. Desserte piétonnière et/ou cyclable

Au sein des opérations ou permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, des cheminements piétonniers et/ou cyclables doivent être réalisés pour desservir les nouveaux logements.
Ils doivent être raccordés aux cheminements "doux" arrivant en limite du terrain (s'ils existent).

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

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

4.2. Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées domestiques

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

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

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

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

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

4.2.2. - Eaux résiduelles industrielles

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

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

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

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

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

4.2.3. - Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales doivent être collectées et ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. La gestion et maîtrise des eaux pluviales doivent respecter les dispositions précisées à l'annexe 4 du règlement s'appliquent.

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

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

4.3 Electricité – téléphone – télédiffusion

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

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

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

6.1. Le nu des façades des constructions :

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

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

6.2. Des implantations différentes peuvent être admises :

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

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

6.3. Les annexes ne doivent pas être implantées au devant de la construction principale, cette implantation devant être considérée au regard de la voie publique desservant ladite construction principale (voie sur laquelle s'oriente la façade d'entrée principale de la construction).

L'abri de jardin doit être réalisé à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique desservant ladite construction.

6.4. – Cas particuliers

- 6.4.1. Un recul minimal de 7 m mesuré à compter de la limite d'emprise des voies départementales s'impose aux constructions techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services publics.
- 6.4.2. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- 6.5. Au titre de l'article R 151-21 3^{ème} alinéa, (anc. R.123-10-1) du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

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

- 7.1. Les constructions principales doivent être édifiées en limite séparative ou à défaut, en respectant un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.
- 7.2. Les annexes peuvent être implantées en limite ou en respectant un recul minimal de 1 m de la limite séparative, à condition que leur hauteur maximale respecte les dispositions prévues à l'article Ub 10.
- 7.3. Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 2 mètre. Le recul sera mesuré depuis le bord de la piscine (margelle et plage incluses).
- 7.4. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).
- 7.5. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- 7.6. Au titre de l'article R 151-21 3^{ème} alinéa, (anc. R.123-10-1) du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

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

Non réglementé

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1. – Hauteur maximale des constructions principales

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

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

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

Hauteur maximale des annexes implantées à 3 m ou plus des limites séparatives		Hauteur maximale des annexes implantées à moins de 3 m des limites séparatives et à l'aplomb de la limite séparative	
à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
4 m	5 m	3,2 m	3,5 m

Une hauteur supérieure de l'annexe établie en limite séparative peut être admise, dans les cas suivants :

- pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - . l'annexe n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - . la façade de l'annexe établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
- lorsque, d'un commun accord entre deux propriétaires, les annexes réalisées simultanément sur deux unités foncières contiguës, viennent s'adosser l'une à l'autre en limite séparative, leur hauteur maximale ne pouvant alors excéder 7 m au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

10.3. - L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

11.1. Règles générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 151-19 (anc. L. 123-1-5-III-2°) du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

11.2. Règles spécifiques

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

11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Tout type de toiture est admis, à l'exception des couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment et en matériaux brillants qui sont interdites.

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

11.2.2. FAÇADES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

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

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

11.2.3. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

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

Les abris ayant un aspect de tôle sont interdits.

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

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.2.4. REGLES RELATIVES AUX CLOTURESa) Dispositions générales

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

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

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

Dans tous les cas, une harmonisation des clôtures avec les clôtures voisines sera recherchée.

L'emploi de plaques de béton moulé, type palplanches, est interdit au-delà de 0,50 m de hauteur.

L'emploi de tôles, de toiles ou de canisses en PVC, est interdit.

1. Clôtures sur rue ou place publique		
Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.		
Secteur	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEUR Ub	. un mur bahut*, en pierres ou enduit sur les deux faces, de 0,6 m à 1 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton, en aluminium laqué ou en plastique (mixité d'aspect admise)	1,50 mètre sauf portails et piliers aux entrées de l'unité foncière
	. un grillage ou des lisses en bois, en béton ou en plastique	
	. cette clôture peut être doublée par une haie vive	1,80 m

2. Clôtures en limite séparative		
Secteur	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEUR Ub	. un mur bahut*, en pierres ou enduit sur les deux faces, de 0,6 m à 1 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton ou en plastique (mixité d'aspect admise)	1,80 mètre
	. un grillage ou des lisses en bois, en béton ou en plastique	
	. cette clôture peut être doublée par une haie vive	1,80 mètre

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

3. Clôtures en limite d'un espace agricole ou naturel		
SECTEUR Ub	. un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées	1,80 mètre

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

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, sauf s'il peut être justifié pour des parties de constructions en sous-sol.

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

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles doivent être non closes de manière à rester accessibles en tout temps depuis la voie publique.

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

12.3. Stationnement des véhicules

Il est exigé :

- . deux places de stationnement par logement, devant être réalisées, couvertes ou non, sur le terrain d'assiette de la construction principale,
- . une place de stationnement supplémentaire pour 3 logements, à réaliser en parking commun, dans le cadre d'une opération permettant la construction d'au moins 5 logements.

Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat, une seule place de stationnement est exigée.

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

12.4. Stationnement des vélos

Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos dans les conditions suivantes :

Destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation Uniquement bâtiments comprenant plusieurs logements	Superficie minimale de 1 m ² par logement
Activités de commerces et services	Répondre aux besoins estimés pour ces activités
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Répondre aux besoins estimés pour ces équipements, au regard de la nature des activités et de la fréquentation estimée

12.5. Modalités d'application

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

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

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

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

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

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

Non réglementé

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

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

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc : secteurs Uc, Uca

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

Les secteurs Uc correspondant aux villages et secteurs à dominante d'habitat aggloméré, présentant une taille urbaine significative, qui sont localisés en dehors des agglomérations (bourgs) de Guenrouët et de Notre-Dame-de-Grâce.

Ces secteurs sont destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

La zone Uc comprend :

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

Les secteurs Uc de Brivé et de Peslan, concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, sont délimités sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (règlement graphique) conformément à leur légende et identifiés au présent règlement comme secteurs Uc ^{OAP} (le numéro qui suit faisant référence à l'orientation d'aménagement qui les concerne, insérée en pièce n° 3 du P.L.U.).

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

- des secteurs Uca, concernés par la proximité d'une exploitation agricole, dans lequel l'implantation des constructions est conditionnée au respect des règles spécifiques à ce secteur, précisées aux articles Uc 1 et Uc 2 suivants.

La zone Uc distingue des espaces à constructibilité limitée, correspondant aux espaces situés à plus de 25 mètres de la limite d'emprise de la voie publique (voie desservant l'unité foncière concernée par un projet).

Au sein du secteur Uc de Quinhu, les documents graphiques du règlement du P.L.U. (cf. règlement graphique) identifient, conformément à leur légende (trame spécifique), un sous-secteur bâti pour lequel l'autorisation de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants, conformément au 3°) de l'article R.151-34 (anc. R.123-11. f) du Code de l'urbanisme et au titre de l'article L.151-10 (anc. L.123-1-5-III-4°) du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uc 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1°) l'implantation ou l'extension de constructions à usage industriel, agricole et artisanal à l'exception de celles visées à l'article Uc 2,
- 2°) les parcs d'attraction,
- 3°) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 4°) les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 2°) de l'article Uc 2,
- 5°) les plans d'eau,
- 6°) l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines,
- 7°) les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- 8°) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 9°) l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées, sauf de manière temporaire, dans le cadre de la réalisation d'une construction à usage d'habitation dûment autorisée et à condition que son implantation n'excède pas une année et que l'habitation légère de loisirs ou résidence mobile de loisirs soit raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux normes en vigueur.
- 10°) le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée,
- 11°) l'implantation de pylônes de tout type.
- 12°) la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

Dans les espaces à constructibilité limitée,
situés à plus de 25 m de la limite d'emprise de la voie publique,

- 13°) les constructions à l'exception des abris de jardins et des annexes aux constructions principales,
- 14°) le changement de destination de bâtiments.

En secteur Uca,

- 15°) la construction principale de logements ou d'un bâtiment à usage d'activités,
- 16°) le changement de destination ou d'affectation d'un bâtiment à des fins de création de logement.

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

Peuvent être admis :

- 1°) l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve de les rendre compatibles avec les milieux environnants et que ces activités n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement ;
- 2°) les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
 - . ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Uc et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - . ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général ;

- 3°) les annexes aux constructions principales à usage d'habitation, à condition d'être réalisées à l'arrière de l'habitation, cette disposition ne concernant ni les vérandas (correspondant à une extension de l'habitation), ni les piscines ;
- 4°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;
- 5°) Sur la partie du secteur Uc de Quinhu identifiée par une trame spécifique conformément à la légende des documents graphiques réglementaires, la construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat est subordonnée à la démolition du bâti existant au titre des articles L.151-10 (anc. L. 123-1-5-III-4°) et R.151-34 (anc. R.123-11 f) du code de l'urbanisme.
- 6°) En secteurs Uc^{OAP}, concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont admis à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques aux secteurs concernés.
- 7°) Dans les espaces à constructibilité limitée, situés à plus de 25 m de la limite d'emprise de la voie publique, seuls sont admis à condition de respecter les règles définies aux articles suivants :
- a) les abris de jardin et les annexes aux constructions principales,
 - b) l'extension mesurée des constructions existantes (y compris de celles situées au-delà de la bande de 25 mètres définie par rapport à la voie publique ou de celles situées à cheval sur cette limite des 25 mètres).
- 8°) En secteur Uca,
- l'extension limitée de la construction principale,) à condition que :
 - . cette extension n'entrave pas le fonctionnement et le développement des activités agricoles et soit réalisée dans la mesure du possible, à l'opposé des principaux bâtiments de l'exploitation agricole les plus proches,
 - . cette extension ne s'accompagne pas de la création de logement nouveau.
 - l'extension et la création d'annexes de la construction principale à condition qu'elles ne s'accompagnent pas de la création de logement nouveau.
- 9°) Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des articles L.151-19 ou L.151-23 (anc. L.123-1-5-III-2°) du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h) et le cas échéant d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 e) du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uc 3 - VOIRIE ET ACCES

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

3.1. Accès

- 3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.
- 3.1.2. En cas de division parcellaire en vue de construire, une largeur minimale d'accès de 4 mètres est requise.
- 3.1.3. En cas d'opération ou de permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, la largeur minimale de l'accès ne peut être inférieure à 6 m.
- 3.1.4. Toute autorisation peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2 Voirie

- 3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2.3. En cas d'opération ou de permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, la largeur minimale de la voie de desserte à double sens de circulation ne peut être inférieure à 6 m.
- 3.2.4. Les voies en impasse desservant plusieurs habitations doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.3. Desserte piétonnière et/ou cyclable

Au sein des opérations ou permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, des cheminements piétonniers et/ou cyclables doivent être réalisés pour desservir les nouveaux logements.

Ils doivent être raccordés aux cheminements "doux" arrivant en limite du terrain (s'ils existent).

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.2. - Eaux résiduaires industrielles

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

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

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

4.2.3. - Eaux pluviales

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

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

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

4.3. Electricité – téléphone – télédiffusion

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

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

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

6.1. Le nu des façades des constructions :

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

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

6.2. Les annexes ne doivent pas être implantées au devant de la construction principale, cette implantation devant être considérée au regard de la voie publique desservant ladite construction principale (voie sur laquelle s'oriente la façade d'entrée principale de la construction).

L'abri de jardin doit être réalisé à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique desservant ladite construction.

6.3. Des dispositions différentes à celles du 6.1. et 6.2 ci-dessus peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction, de la rénovation, de la réfection ou du changement de destination d'un bâtiment existant,
- dans le cas de l'extension de constructions existantes de valeur ou en bon état déjà implantées dans les marges de recul définies au paragraphe 6.1.précédent, sous réserve que la construction ou l'extension envisagée ne réduise pas davantage la marge de recul que respecte la construction existante par rapport à la voie publique concernée ;
- si le projet de construction est implantée le long d'une voie non ouverte à la circulation automobile (exemple : cheminement piétonnier et/ou cyclable indépendant de l'emprise d'une voie routière),
- pour les bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, à condition de respecter les dispositions prévues au paragraphe 6.4.1. suivant.

Toutefois, les possibilités précisées aux paragraphes 6.3. ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

6.4. – Cas particuliers

6.4.1. Un recul minimal de 7 m mesuré à compter de la limite d'emprise des voies départementales s'impose aux constructions techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services publics.

Règlement du P.L.U.

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

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

- 7.1. Les constructions principales doivent être édifiées en limite séparative ou à défaut, en respectant un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.
- 7.2. Les annexes peuvent être implantées en limite ou en respectant un recul minimal de 1 m de la limite séparative, à condition que leur hauteur maximale respecte les dispositions prévues à l'article Uc 10.
- 7.3. Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 1,5 mètre. Le recul sera mesuré depuis le bord de la piscine (margelle et plage incluses).
- 7.4. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).
- 7.5. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- 7.6. Au titre de l'article R 151-21 3^{ème} alinéa, (anc. R.123-10-1) du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

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

Non réglementé

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. Le cumul d'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder les surfaces suivantes.

Cumul d'emprise au sol maximale des constructions
(constructions principales et annexes)

2 cas de figure selon la superficie de l'unité foncière	Emprise au sol maximale admise
Si l'unité foncière concernée par le projet de construction est inférieure ou égale à 300 m ²	80 % de la superficie de l'unité foncière
Si l'unité foncière concernée par le projet de construction est supérieure à 300 m ²	50 % de la superficie de l'unité foncière

- 9.2.** Aucune règle n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

Hauteur maximale des annexes implantées à 3 m ou plus des limites séparatives		Hauteur maximale des annexes implantées à moins de 3 m des limites séparatives et à l'aplomb de la limite séparative	
à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
4 m	5 m	3,2 m	3,5 m

Une hauteur supérieure de l'annexe établie en limite séparative peut être admise, dans les cas suivants :

- pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - . l'annexe n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - . la façade de l'annexe établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
- lorsque, d'un commun accord entre deux propriétaires, les annexes réalisées simultanément sur deux unités foncières contiguës, viennent s'adosser l'une à l'autre en limite séparative, leur hauteur maximale ne pouvant alors excéder 7 m au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

- 10.3. –** L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

11.1. Règles générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 151-19 (anc. L. 123-1-5-III-2°) du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

11.2. Règles spécifiques

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

11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Tout type de toiture est admis, à l'exception des couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment et en matériaux brillants qui sont interdites.

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

11.2.2. FAÇADES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

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

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

11.2.3. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

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

Les abris ayant un aspect de tôle sont interdits.

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

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.2.4. REGLES RELATIVES AUX CLOTURESa) Dispositions générales

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

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

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

Dans tous les cas, une harmonisation des clôtures avec les clôtures voisines sera recherchée.

L'emploi de plaques de béton moulé, type palplanches, est interdit au-delà de 0,50 m de hauteur.

L'emploi de tôles, de canisses en PVC, est interdit.

1. Clôtures sur rue ou place publique		
Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.		
Secteurs	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEURS Uc, Uca	. un mur bahut*, en pierres ou enduit sur les deux faces, de 0,6 m à 1 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton ou en plastique (mixité d'aspect admise)	1,50 mètre sauf portails et poteaux aux entrées de l'unité foncière
	. un grillage ou des lisses en bois, en béton ou en plastique	
	. cette clôture peut être doublée par une haie vive	1,80 m

2. Clôtures en limite séparative		
Secteurs	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEURS Uc, Uca	. un mur bahut*, en pierres ou enduit sur les deux faces, de 0,6 m à 1 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton ou en plastique (mixité d'aspect admise)	1,80 mètre
	. un grillage ou des lisses en bois, en béton ou en plastique	
	. cette clôture peut être doublée par une haie vive	1,80 mètre

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

3. Clôtures en limite d'un espace agricole ou naturel		
SECTEURS Uc, Uca	. un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales variées	1,80 mètre

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

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, sauf s'il peut être justifié pour des parties de constructions en sous-sol.

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

ARTICLE Uc 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles doivent être non closes de manière à rester accessibles en tout temps depuis la voie publique.

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

12.3. Stationnement des véhicules

Il est exigé :

- . deux places de stationnement par logement, devant être réalisées, couvertes ou non, sur le terrain d'assiette de la construction principale,
- . une place de stationnement supplémentaire pour 3 logements, à réaliser en parking commun, dans le cadre d'une opération permettant la construction d'au moins 5 logements.

Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat, une seule place de stationnement est exigée.

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

12.4. Stationnement des vélos

Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos dans les conditions suivantes :

Destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation Uniquement bâtiments comprenant plusieurs logements	Superficie minimale de 1 m ² par logement
Activités de commerce et services	Répondre aux besoins estimés pour ces activités
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Répondre aux besoins estimés pour ces équipements, au regard de la nature des activités et de la fréquentation estimée

12.5. Modalités d'application

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

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

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

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

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_ℓ ET AUX SECTEURS U_{ℓc} ET U_{ℓci}

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

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

La zone U_ℓ comprend :

- un secteur U_{ℓc} correspondant au terrain de camping, sur lesquels le peuvent être admises que les constructions et installations liées et nécessaires à ce type d'occupation des sols (cf. article U_ℓ 2).
- des secteurs U_{ℓi} et U_{ℓci}, correspondant respectivement aux parties de secteurs U_ℓ et U_{ℓc} concernées par le risque d'inondation selon l'atlas des zones inondables, dans lequel l'implantation des constructions est conditionnée au respect des règles du présent chapitre mais aussi à celles précisées à l'article 3 des dispositions générales (Titre 1 du règlement).

ARTICLE U_ℓ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation, à l'exception des cas visés à l'article suivant U_ℓ 2,
- les constructions et installations à usage d'activités industrielle, artisanale, tertiaire, sauf cas spécifiques mentionnés à l'article
- les constructions et installations à usage de bureaux et de commerces qui ne seraient ni nécessaires ni liés directement à la vocation et aux activités de la zone U_ℓ,
- le stationnement de caravane isolé quelle qu'en soit la durée,
- les parcs d'attraction,
- l'aménagement de terrain pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, sauf en secteurs U_{ℓc} et U_{ℓci},
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées, sauf en secteurs U_{ℓc} et U_{ℓci}
- le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf en secteurs U_{ℓc} et U_{ℓci},
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 2°) de l'article U_ℓ 2,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

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

Sont admises sous réserve :

- . d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain,
- . du respect des dispositions réglementaires énoncées aux articles 3 à 14 suivants, en particulier celles relatives aux conditions de desserte et de stationnement,

2.1 Dispositions spécifiques au secteur U_l

- 1°) la construction de bureaux et de services, à condition :
 - . qu'elles soient directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur,
 - . qu'elles soient intégrées aux équipements d'intérêt collectif admis sur le secteur.
- 2°) les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités dans la zone (citées dans le chapeau du début du chapitre), en particulier l'aménagement de bâtiments ou d'installations annexes liés et nécessaires à la vocation du secteur (tels que bâtiments sanitaires, vestiaires...),
- 3°) la réalisation d'aires de stationnement (couverte ou non) liées et nécessaires aux activités admises sur le secteur, à condition d'être réalisées de préférence à base de structures légères limitant l'imperméabilisation du site.

2.2 Dispositions spécifiques au secteur U_{lc}

- 4°) les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, les aménagements, les aires de jeux et de sport liés et nécessaires au camping caravanning, sous réserve :
 - . qu'ils respectent les dispositions relatives aux zones humides s'il y a lieu,
 - . qu'ils n'entravent pas le bon écoulement des eaux, notamment en secteur concerné par le risque d'inondation (cf. règlement graphique : secteurs soumis au risque d'inondation conformément à la légende).
- 5°) les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités de camping admises dans la zone, en particulier l'aménagement de bâtiments ou d'installations annexes liés et nécessaires à la vocation du secteur (tels que bâtiments sanitaires, vestiaires, salles de réception et de jeux...),
- 6°) les équipements d'intérêt général nécessaires au fonctionnement du terrain de camping ;
- 7°) la construction à usage de « loge de gardien » sous réserve d'avoir une emprise au sol n'excédant pas 80 m², de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur ;
- 8°) - des constructions et installations légères et aisément démontables, devant être strictement liées et nécessaires à des activités légères récréatives ou de loisirs, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires, postes d'observation de la faune ou de la flore...), sous réserve d'une bonne insertion dans le site et qu'elles ne restent suffisamment limitées pour maintenir le caractère naturel prédominant du secteur.

- 10°) En secteurs Uli et Ulici, concernés par le risque d'inondation, les possibilités de construction, normalement admises ci-dessus dans ces secteurs, doivent respecter les dispositions précisées à l'article 3 (cf. risque d'inondation) du Titre 1 (dispositions générales).

ARTICLE U/3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

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

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

ARTICLE U/4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

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

4.2. Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées domestiques

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

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

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

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

4.2.2 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la

Règlement du P.L.U.

propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. - Electricité – téléphone – télédiffusion :

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

ARTICLE U/ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

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

- 6.1 - Le nu des façades de toute construction doit être implanté à au moins 25 m de l'axe de la RD 2 et à au moins 10 m de l'axe des autres voies départementales en dehors de l'agglomération et en dehors de ces cas, à au moins 5 m de la limite des voies et emprises publiques bordant le secteur.
- 6.2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état avant une implantation différente,
 - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
 - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
 - lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie.
- 6.3. Dans les marges de recul définies par rapport aux voies publiques, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.
- 6.4. - Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

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

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

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

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

Non réglementé

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale de la construction ne peut excéder 6 mètres sous l'égout de toiture ou 7 m au sommet de l'acrotère (sauf à être entièrement intégrée à un bâtiment d'intérêt collectif).

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

10.3 – N'est pas réglementée la hauteur maximale des ouvrages techniques indispensables, aux cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**11.1 - Dispositions générales**

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

11.2. - Dispositions spécifiques :**11.2.1 - Toitures :**

Si elle n'est pas intégrée à la construction principale d'intérêt collectif, la construction à usage de loge de gardien doit être réalisée en harmonie avec son environnement.

11.2.2 - Les clôtures :

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

Est interdite la constitution de clôtures en :

- parpaings bruts ou en matériaux bruts normalement destinés à être enduits,
- en tôle,
- en plaques de béton brut,
- en panneaux ou palissades béton ou plastifié.

ARTICLE Uℓ 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 – Dispositions générales

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

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

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

Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos devant répondre aux besoins estimés pour ces équipements, au regard de la nature des activités et de la fréquentation estimée.

12.3 - Modalités d'application

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

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

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

ARTICLE Uℓ 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

ARTICLE Uℓ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

CHAPITRE V – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue : SECTEURS Uea, Ueb

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

La zone Ue est destinée aux constructions, activités et installations à usage industriel, artisanal, commercial et tertiaire.

La zone Ue comprend les secteurs suivants :

- les secteurs Uea du centre-bourg (correspondant à la cidrerie) et de la zone d'activités du Houssais,
- les secteurs Ueb des centres-bourgs, correspondant l'un à un secteur lié à la cidrerie sur le bourg de Guenrouët et un autre, au secteur d'activités artisanales situé au sein du bourg de Notre-Dame-de-Grâce.

Il est à préciser que le secteur de la zone Uea de la Houssais est concerné par :

- des zones humides, pour lesquelles s'imposent les dispositions prévues à l'article 14 du Titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.

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

De façon générale, toute action pouvant entraîner la dégradation de zones humides est interdite, sauf en cas de travaux d'intérêt général ne pouvant justifier d'autres alternatives que l'atteinte totale ou partielle de ces milieux (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 14).

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation,
- la création de bâtiments à usage agricole,
- le stationnement de caravanes non lié à une activité commerciale,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture de toute carrière et de mines,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisées au titre de l'article Ue 2.

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

- les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone ;
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux ;
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Ue ;
- les annexes aux constructions admises, les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Ue ;
- le local de fonction destiné au gardiennage et à la surveillance de l'activité et de la construction, à condition :
 - . que ce local soit intégré au bâtiment à usage d'activité.
 - . que la surface de plancher de ce local n'excède pas 50 m² ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - . qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement ou des constructions admises en secteur Ue,
 - . ou qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager,
 - . ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de réserve incendie.

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

- 3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre peut être imposé.
- 3.1.3. Pour toute construction nouvelle, l'accès direct à la RD 2 est interdit.

3.2. Voirie

- 3.2.1. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- La largeur minimale de chaussée ne peut être inférieure à 6 m.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Il peut être dérogé à cette disposition si la voie en impasse ne dessert qu'un îlot de propriété, auquel cas les aménagements intérieurs de l'îlot devront permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

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

En application de l'article R.1321-54 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

4.2. Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées domestiques

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

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

4.2.2. - Eaux résiduaires industrielles

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

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

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

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

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

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

4.2.3. - Eaux pluviales

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

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

4.3. - Electricité – téléphone – télédiffusion :

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

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

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

6.1. – Le nu des façades des constructions doit être implanté en respectant un recul minimal de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de l'emprise de la voie départementale n°2 hors agglomération,
- 10 mètres par rapport à l'axe de l'emprise des autres voies départementales,
- 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

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

- . lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- . pour les bureaux, qui pourront être réalisés à l'alignement ou dans un recul moindre que celui précisé au 6.1.
- . lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- . lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- . lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1. – En secteur Uea, la hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

En secteur Ueb, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres à l'égout et 10 mètres au sommet de l'acrotère.

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

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

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**11.1. – Disposition générales**

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

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

11.2. Dispositions particulières

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

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

Les matériaux bruts de remplissage devront être enduits.

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

11.3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

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

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

ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

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

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

12.2 Modalités d'application

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

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

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

ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

TITRE 3

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

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

Elles comprennent :

- **des secteurs 1AU** pouvant s'urbaniser soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus éventuellement par les orientations d'aménagement et de programmation et en tout état de cause par le règlement (partie graphique et /ou écrite),
- **des secteurs 2AU** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification voire à une révision du plan local d'urbanisme.

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU

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

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

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

Les secteurs 1AU étant concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (cf. O.A.P. - pièce n° 3 du P.L.U.), sont délimités et identifiés au présent règlement écrit et graphique (cf. règlement graphique) comme secteurs 1AU^{OAP} (le numéro qui suit faisant référence à l'orientation d'aménagement et de programmation qui les concerne).

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

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

ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1°) l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- 2°) les lotissements à usage d'activités,
- 3°) les constructions à usage agricole,
- 4°) toute construction, installation, tout aménagement ne s'inscrivant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur ou d'un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur concerné,
- 5°) l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mine, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés à l'article 1AU 2,
- 6°) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 7°) les parcs d'attraction,
- 8°) les plans d'eau individuels,
- 9°) les dépôts de ferraille, de déchet et de démolition, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 10°) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 11°) l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées, sauf de manière temporaire, dans le cadre de la réalisation d'une construction à usage d'habitation dûment autorisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et à condition que son implantation n'excède pas une année et que l'habitation légère de loisirs ou résidence mobile de loisirs soit raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux normes en vigueur.
- 12°) le stationnement isolé de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 13°) la construction seule, n'étant ni à usage d'habitation, ni à usage d'activités compatibles avec l'habitat.

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

Peuvent être admis sous condition :

- 1°) les constructions et installations à usage d'habitat et leurs annexes, dans le cadre de la réalisation d'une ou de plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble, ou selon les modalités d'aménagement précisées par les orientations d'aménagement et de programmation relatives à ces secteurs, sous réserve que :
- . leurs réalisations respectent les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (1AU 3 à 1AU 14) et par les documents graphiques du présent P.L.U. (*cf. règlement graphique*),
 - . leurs réalisations soient compatibles avec les orientations d'aménagement relatives à l'aménagement de ces secteurs (**cf. pièce n° 3 – O.A.P. : orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.**),
 - . leurs réalisations soient compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation (nombre minimum de logements) imposées pour chacun des secteurs, comme cela est précisé dans le tableau ci-après,
 - . leurs réalisations soient compatibles avec des objectifs de production minimale de logements locatifs sociaux à satisfaire sur certains secteurs concernés, objectifs précisés par les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)° et le tableau ci-après :

Identification du secteur par son numéro d'OAP *	Localisation du secteur	Nombre minimal de logements à réaliser	Part ou nombre minimal de logements locatifs sociaux à réaliser
1AU ^{OAP5} – cf. OAP5	Rue du Moulin de l'Angerie – Sud-Est bourg de Guenrouët	40	Au moins 10 % des logements
1AU ^{OAP6} – cf. OAP6	Rue de Ronde – Sud-Ouest du bourg de Guenrouët	14 logements / ha	
1AU ^{OAP8} – cf. OAP8	Rue de la Houssais – Bourg de Notre-Dame de Grâce	15 logements / ha	Au moins 4 logements locatifs sociaux

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

Dans le cas d'une urbanisation progressive du secteur, par le biais de plusieurs opérations d'aménagement indépendantes les unes des autres :

- le nombre de logements minimum à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée.
- Dans le cas d'un aménagement partiel du secteur, celui-ci doit être conçu de telle manière qu'il ne compromette pas le restant de l'aménagement du site sur la base de la cohérence d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

- 2°) de manière accessoire à une construction à usage d'habitation, les constructions à usage d'activités de service et de bureaux dans la limite de 40 m² de surface de plancher et dès lors que la nature des activités n'induit aucune nuisance susceptible de réduire le caractère résidentiel de la zone,

- 3°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient justifiés et rendus nécessaires par :
- . la réalisation des constructions admises en secteur 1AU et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - . la réalisation de réserves incendie,
 - . des opérations, ou travaux d'intérêt général,
 - . et à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager.
- 4°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;
- 5°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Les accès et voies desservant les secteurs 1AU doivent être réalisés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique à chacun des secteurs concernés (cf. **pièce n° 3 du P.L.U. – OAP5, OAP6, OAP8**).

3.1 Accès

- 3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.
- 3.1.2. Une largeur minimale d'accès de 4 m est requise.
- 3.1.3. En cas d'opération ou de permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, la largeur minimale de l'accès ne peut être inférieure à 6 m.
- 3.1.4. Toute autorisation peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2. Voirie

- 3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2.3. En cas d'opération ou de permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, la largeur minimale de la voie de desserte à double sens de circulation ne peut être inférieure à 6 m.
- 3.2.4. Les voies en impasse desservant plusieurs habitations doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- 3.2.5. En cas d'aménagement partiel de la zone, l'aménageur sera tenu de ne pas compromettre l'extension du reste de la zone en prévoyant des dimensions et des accès suffisants pour l'urbanisation future.

3.3. Desserte piétonnière et/ou cyclable

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

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

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

4.2. Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées domestiques

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

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

4.2.2. - Eaux pluviales

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

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

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

La gestion et maîtrise des eaux pluviales doivent respecter les dispositions précisées à l'annexe 4 du règlement s'appliquent.

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

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

4.3 - Electricité – téléphone – télédiffusion :

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

ARTICLE 1AU 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

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

- 6.1.** Les constructions et installations admises doivent être implantées à l'alignement ou respecter un recul minimal de 3 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes ou à créer.
- 6.2.** Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements 'doux' : dans ce cas-ci, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 2 m de la limite d'emprise du cheminement.
- 6.3.** Les annexes ne doivent pas être implantées au devant de la construction principale, cette implantation devant être considérée au regard de la voie publique desservant ladite construction principale (voie sur laquelle s'oriente la façade d'entrée principale de la construction), sauf si un projet d'aménagement d'ensemble justifie de dispositions différentes.
L'abri de jardin doit être réalisé à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique desservant ladite construction.
- 6.4.** Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- 6.5.** Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 3 m de l'alignement. sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

- 7.1.** Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère sans être inférieure à 2 m.

- 7.2.** Les annexes peuvent être implantées en limite ou en respectant un recul minimal de 1 m de la limite séparative, à condition que leur hauteur maximale respecte les dispositions prévues à l'article 1AU 10.
- 7.3.** Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 1,5 mètre. Le recul sera mesuré depuis le bord de la piscine (margelle et plage incluses).
- 7.4.** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit en outre être en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chacun des secteurs 1AU.
- 7.5.** Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- 7.6.** Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 60 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement. Cette emprise au sol maximale peut être répartie librement par l'aménageur au sein de l'opération, d'une unité foncière à l'autre.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent respecter les hauteurs maximales précisées, s'il y a lieu, par l'orientation d'aménagement et de programmation les concernant (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OAP5, OAP6, OAP8).

10.1. – Hauteur maximale des constructions principales

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

Secteurs	Hauteur maximale des constructions principales	
	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
Secteur 1AU^{OAP5}	6 m	7 m
Secteur 1AU^{OAP6} et 1AU^{OAP8}	6 m	7 m
	sauf immeubles collectifs 9 m	sauf immeubles collectifs 10 m

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

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

Hauteur maximale des annexes implantées à 3 m ou plus des limites séparatives		Hauteur maximale des annexes implantées à moins de 3 m des limites séparatives et à l'aplomb de la limite séparative	
à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
4 m	5 m	3,2 m	3,5 m

Une hauteur supérieure de l'annexe établie en limite séparative peut être admise, dans les cas suivants :

- pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - . l'annexe n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - . la façade de l'annexe établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
- lorsque, d'un commun accord entre deux propriétaires, les annexes réalisées simultanément sur deux unités foncières contiguës, viennent s'adosser l'une à l'autre en limite séparative, leur hauteur maximale ne pouvant alors excéder 7 m au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

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

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

11.1. Règles générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

11.2. Règles spécifiques

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

11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

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

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

11.2.2. FAÇADES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

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

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

11.2.3. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

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

Les abris ayant un aspect de tôle sont interdits.

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

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.2.4. REGLES RELATIVES AUX CLOTURESa) Dispositions générales

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

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

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

Dans tous les cas, une harmonisation des clôtures avec les clôtures voisines sera recherchée.

1. Clôtures sur rue ou place publique		
Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.		
Secteurs	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEURS 1AU	. un mur bahut*, en pierres ou enduit sur les deux faces, de 0,6 m à 1 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton, en aluminium laqué ou en plastique (mixité d'aspect admise)	1,50 mètre sauf portails et piliers aux entrées de l'unité foncière
	. un grillage ou des lisses en bois, en béton ou en plastique	
	. cette clôture peut être doublée par une haie vive	1,80 m

2. Clôtures en limite séparative		
Secteurs	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEURS 1AU	. un mur bahut*, en pierres ou enduit sur les deux faces, de 0,6 m à 1 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton ou en plastique (mixité d'aspect admise)	1,80 mètre
	. un grillage ou des lisses en bois, en béton ou en plastique	
	. cette clôture peut être doublée par une haie vive	1,80 mètre

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

L'emploi de plaques de béton moulé, type palplanches, est interdit au-delà de 0,50 m de hauteur.

L'emploi de tôles, de canisses en PVC, est interdit.

3. Clôtures en limite d'un espace agricole ou naturel		
SECTEURS 1AU	. un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales variées	1,80 mètre

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

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

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

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, sauf s'il peut être justifié pour des parties de constructions en sous-sol.

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

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles doivent être non closes de manière à rester accessibles en tout temps depuis la voie publique.

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

12.3. Il est exigé :

- . deux places de stationnement par logement, devant être réalisées couvertes ou non, sur le terrain d'assiette de la construction principale,
- . une place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements, à réaliser en parking commun, dans le cadre d'une opération permettant la construction d'au moins 5 logements.

Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat, une seule place de stationnement est exigée.

Le nombre de stationnements pour les activités susceptibles d'être admises de manière secondaire dans le secteur 1AU, doit répondre aux besoins estimés pour chacune d'entre elles.

12.4. Stationnement des vélos

Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos dans les conditions suivantes :

Destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation Uniquement bâtiments comprenant plusieurs logements	Superficie minimale de 1 m ² par logement
Activités de commerce et de services	Répondre aux besoins estimés pour ces activités

12.5. Modalités d'application

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

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

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

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

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

13.2. Création d'espaces communs :

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

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

13.3. Le secteur à urbaniser devra conserver :

- . au minimum 30% d'espaces non imperméabilisés, en secteur 1AU^{OAP5},
- . au minimum 20% d'espaces non imperméabilisés, sur les autres secteurs 1AU,

ces surfaces pouvant être ventilées de manière différente par l'aménageur, d'une unité foncière à l'autre.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

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

Non réglementé

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

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

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU

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

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

Les secteurs 2AU sont destinés à accueillir de l'habitat et de services ou de commerces compatibles avec l'habitat.

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

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

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

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- 1°) La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 10 du Titre Ier du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement ultérieur du secteur concerné.
- 2°) La réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales, à condition :
 - . qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et/ou qu'ils répondent à un intérêt général,
 - . qu'ils ne compromettent bien l'aménagement cohérent ultérieur du secteur 2AU.
- 3°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt collectif, en particulier ceux visés aux alinéas 1° et 2° précédents.

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE AU2 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE AU2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

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

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

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

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

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

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

TITRE 4

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A : SECTEURS A, Ai, An, Aep, As

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

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

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

La zone A comprend notamment :

- des secteurs A, pouvant recevoir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées,
 - des secteurs An, dans lesquels toute construction nouvelle y compris agricole est interdite, au regard :
 - . de leur sensibilité environnementale et/ou paysagère,
 - . et/ou de leur proximité par rapport à l'agglomération.
 - des secteurs Aep, secteurs exclusivement destinés aux installations assurant l'exploitation de la ressource en eau potable (nappe phréatique),
 - des secteurs As, correspondant aux secteurs recevant des unités de traitement collectif d'eaux usées (station d'épuration des bourgs).
 - des secteurs Ah, permettant à titre exceptionnel, la construction nouvelle sur des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, non liés aux activités agricoles. Ce secteur fait l'objet d'un règlement spécifique en **chapitre II suivant**.
- un secteur Aha, partie de secteur Ah concernée par la proximité d'une exploitation agricole ne permettant pas la création de logement nouveau, dans lequel l'implantation des constructions est conditionnée au respect des règles spécifiques à ce secteur, précisées aux articles Ah 1 et Ah 2 suivants.

Elle comprend aussi :

- des secteurs Ai : secteurs agricoles concernés par le risque d'inondation selon les atlas des zones inondables de l'Isac ou du Brivet et soumis aux dispositions prises en application du PGRI (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 3).
- des secteurs A ou Ai, concernés par les dispositions du Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Vilaine aval (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 3).
- des secteurs concernés par les périmètres de protection de la nappe de Saint-Gildas-des-Bois et des périmètres de protection du captage de Campbon (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 4).
- des secteurs agricoles concernés par des zones humides (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 14).

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

De façon générale, toute action pouvant entraîner la dégradation de zones humides est interdite, sauf en cas de travaux d'intérêt général ne pouvant justifier d'autres alternatives que l'atteinte totale ou partielle de ces milieux (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 14).

- des entités archéologiques, répertoriées au plan de zonage conformément à la légende, où les occupations des sols admises en zone agricole ne doivent pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Partie du village de Peslan, classée en zone agricole et concernée par des orientations d'aménagement et de programmation.

La partie de secteur A du village de Peslan, concernée par des orientations d'aménagement et de programmation, est délimitée sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (règlement graphique) conformément à leur légende et identifiée au présent règlement comme secteurs A^{OAP10a} (le numéro qui suit faisant référence à l'orientation d'aménagement qui les concerne, insérée en pièce n° 3 du P.L.U.).

Ces orientations d'aménagement précisent les principes avec lesquels les futurs aménagements devront être compatibles.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

• en tous secteurs :

- toute construction ou installation non directement liée et non nécessaire à l'activité agricole, à l'exploitation agricole, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2 ;
- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à un service public ou d'intérêt public collectif, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2 ;
- toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2 ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;

• en secteurs An :

- la mise en place de toute construction, y compris celle à usage agricole, à l'exception de celles liées et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ;
- l'implantation d'éoliennes, d'antennes-relais ;

• en secteurs Aep :

- toute construction ou installation non directement liée et non nécessaire à l'exploitation de la ressource en eau de la nappe phréatique,
- toute construction ou installation, toute activité et tous travaux, notamment d'affouillements et d'exhaussements des sols, qui seraient susceptibles de porter atteinte à la ressource en eau, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur ;

• en secteurs As :

- toute construction et installation, sauf celles directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'unité de traitement des eaux usées.

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

Sont admises sous réserve de :

- ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement de l'activité et des exploitations agricoles,
- respecter les dispositions de l'article 3 du Titre 1 relatif aux risques,

2.1. En secteur agricole (A)

(en dehors des secteurs Ai, An, As, Aep et des zones humides définies sur les documents graphiques)

- 1°) l'édification de construction ou le changement de destination d'un bâtiment, à des fins de logement de fonction strictement lié et indispensable au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - un seul logement par exploitation peut être créé, sauf dans les cas où l'exploitation par la taille, le volume ou la nature des activités ou par la présence de plusieurs sites d'exploitations d'importance (selon la taille et le volume d'activités), imposeraient et justifieraient la création de logement(s) de fonction supplémentaire(s) pour en assurer la surveillance permanente et rapprochée,
 - ces constructions doivent être implantées :
 - * soit à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) des principaux bâtiments de l'exploitation. Toutefois, une légère adaptation de distance pourra être acceptée pour des motifs topographiques, sanitaires ou d'accès ou pour des spécificités législatives ou réglementaires ;
 - * soit en continuité d'un ensemble habité (hameau, lieu-dit), situé dans le voisinage proche du corps d'exploitation,
 - ces constructions doivent être édifiées après la réalisation des bâtiments principaux constituant le corps de l'exploitation,
- 2°) le changement de destination de bâtiment existant, nécessaire à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, à condition que ces activités de diversification (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et sous réserve que ce soit réalisé sur une exploitation permanente et principale.
- 3°) les aires naturelles de camping et le camping à la ferme, sous réserve que :
 - . ces équipements et installations s'inscrivent dans le cadre d'une diversification des activités d'une exploitation agricole permanente et principale,
 - . ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole de l'exploitation,
 - . que ces aménagements soient respectueux de l'environnement et fassent l'objet d'une insertion paysagère adaptée à son contexte,
- 4°) la mise en place d'éoliennes et de leurs installations ou équipements connexes nécessaires à leur exploitation, sous réserve de respecter leurs réglementations spécifiques.

2.2. En secteurs A, An

- 1°) les constructions, installations, équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (réseaux, ouvrages de transports d'électricité, transformateurs, postes de refoulement, ouvrages pour la gestion des eaux usées ou des eaux pluviales...) ainsi que les équipements liés et nécessaires à la voirie, dès lors que ces ouvrages répondent à des besoins d'intérêt collectif,
 - . sous réserve d'une bonne intégration dans le site et des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement,

- . et en secteur An, dès lors qu'est justifiée l'absence d'alternative possible à la réalisation de ces projets en dehors de ces secteurs,
- 2°) les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,
- 3°) les affouillements et exhaussements de sol sous condition :
- . d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole,
 - . d'être liés et nécessaires à la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 4°) la restauration de bâtiments (sans changement de destination) dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et d'être réalisée dans le respect des distances réglementaires applicables par rapport aux bâtiments agricoles soumis à leur propre réglementation,
- 5°) la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement
- 6°) l'aménagement, la réfection, la rénovation, l'adaptation des constructions existantes, (sans changement de destination),
- 7°) l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que :
- . l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
 - . le cumul* d'extensions admises à compter de la date d'approbation du P.L.U. (13 mars 2018) ne doit pas excéder une emprise au sol maximale de 40 m²,
 - * l'extension pouvant par ailleurs être réalisée par phases successives, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 40 m² définie ci-dessus.
 - * **Une emprise au sol supérieure peut être admise lorsque l'extension de la construction est réalisée par reprise et aménagement de bâtiment(s) existant(s)** (joutant la construction principale), **présentant une emprise au sol supérieure aux limites fixées ci-dessus.**
 - . l'extension ne crée pas de logement nouveau,
 - . l'extension n'entrave pas le fonctionnement et le développement des activités agricoles,
 - . l'extension d'une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U. (13 mars 2018), entrant dans le périmètre de 100 mètres définis à partir de bâtiments d'exploitation agricole au titre de l'article L.111-3 du code rural, soit réalisée dans la mesure du possible, à l'opposé des principaux bâtiments de l'exploitation agricole les plus proches.
- 8°) l'extension et la construction d'autres annexes à la construction principale, à condition :
- . que ces annexes soient implantées à moins de 25 m du bord le plus proche de la construction principale,
 - . qu'elles respectent les limites d'emprise au sol fixées à l'article A 9,
 - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant ;
- 9°) le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole à des fins de création de logement(s) ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, à condition :
- . que ce bâtiment soit identifié à l'annexe n° 3 du présent règlement et aux documents graphiques du P.L.U. conformément à leur légende,
 - . que le changement de destination s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du bâtiment pour son intérêt architectural ou patrimonial,

- . que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et respecte les reculs définis au titre des principes de réciprocité définis à partir des bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole (au titre de l'article L.111-3 du code rural),
- . que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour l'environnement,
- . que le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et puisse disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
- . que le changement de destination ne soit pas de nature à porter atteinte au caractère d'ensemble du site et des constructions voisines,
- . que le changement de destination respecte d'éventuelles dispositions complémentaires, précisées pour certains cas inventoriés, à l'annexe n° 3 du présent règlement.

10°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;

2.3. En secteur Ac

- Les constructions, installations, travaux, affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à l'exploitation des carrières dûment autorisées.

2.4. En secteur Aep

- Les constructions, installations, travaux, affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur les concernant.

2.5. En secteurs A ^{OAP11a}, concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,

Les constructions et aménagements normalement admis sous conditions, précisés au présent article A 2, sont admis à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP11a) spécifiques au secteur concerné (cf. **OAP 11a – pièce n° 3 du P.L.U.**).

2.6. En secteurs concernés par des zones humides

Les zones humides identifiées aux documents graphiques (zonage du P.L.U.) conformément à la légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et des S.A.G.E. en vigueur.

Pourront exceptionnellement être admises les occupations et utilisations des sols énoncées au 14.2. de l'article 14 des dispositions générales (cf. Titre 1)

2.7. En secteurs A et Ai concernés par le risque d'inondation, tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. règlement graphique),

Les possibilités de construction, admises ci-dessus en zone agricole, doivent respecter les dispositions précisées à l'article 3 (cf. risques) du Titre 1 (dispositions générales).

2.8. En secteur archéologique,

- Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 12* du présent règlement).

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

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

3.1. Accès

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

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

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

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

3.2 Voirie

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

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

3.3. Desserte piétonnière et/ou cyclable

Les cheminements piétonniers et/ou cyclables identifiés aux documents graphiques réglementaires établis au titre des éléments de paysage et de patrimoine à préserver, doivent être conservés et entretenus.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau

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

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

En application des dispositions de l'article L.111-12 (anc. L 111-6) du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

4.2. Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence d'un réseau public, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

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

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

Eaux pluviales

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

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

4.3. Electricité - téléphone

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

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

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

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

- 35 m par rapport à l'axe de la route départementale n°164,
- 25 m par rapport à l'axe des autres voies départementales,
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies.

La construction nouvelle à usage de logement de fonction d'une exploitation agricole, s'il elle n'est pas intégrée au site de l'exploitation mais implantée en continuité de l'exploitation ou d'un hameau ou lieu-dit (cf. article A 2), doit être implantée à moins de 30 mètres de la limite d'emprise de la voie publique la desservant.

6.2. Des dispositions différentes à celles précisées au 6.1. ci-dessus sont admises :

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

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

6.3. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

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

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

- 7.1.** Les constructions principales doivent être édifiées en limite séparative ou à défaut, en respectant un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.
- 7.2.** Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 m de la limite séparative, à condition de respecter la hauteur maximale définie à l'article A 10.
- 7.3.** Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 1,5 mètre. Le recul sera mesuré depuis le bord de la piscine (margelle et plage incluses).

- 7.4. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- 7.5. Les constructions renfermant des animaux vivants (bâtiments d'élevage) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, par rapport aux habitations localisées en zone agricole qui ne sont pas liées à l'activité agricole. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- 7.6. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif (notamment de transport d'électricité) sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des dispositions du Plan de prévention des risques d'inondation (cf. PPRi en annexe 6 du PLU),

- 9.1. L'emprise au sol des constructions à usage agricole n'est pas réglementée.
- 9.2. L'emprise au sol des extensions des constructions principales autorisées à l'article A 2 ne peut ajouter plus de 40 m² à l'emprise au sol des constructions, telle qu'elle existe à la date d'approbation du P.L.U. (13 mars 2018).
- * Une emprise au sol supérieure peut être admise lorsque l'extension de la construction est réalisée par reprise et aménagement de bâtiment(s) existant(s) (joutant la construction principale), présentant une emprise au sol supérieure aux limites fixées ci-dessus.
- 9.3. Le cumul d'emprise au sol des annexes à la construction principale, créées à compter de la date d'approbation du P.L.U. (que ce soit par construction nouvelle ou extension d'annexes) ne peut excéder 40 m², à compter de la date d'approbation du P.L.U. (13 mars 2018).

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

Dans les secteurs exposés au risque d'inondation, tel qu'ils sont identifiés sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U., des adaptations de hauteur de la construction peuvent être admises si elles sont exigées par les dispositions prévues à l'article 3 du Titre 1 du présent règlement en application du PGRI ou par le règlement du PPRI (cf. annexe 6 du PLU).

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

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

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

Hauteur maximale des annexes implantées à 3 m ou plus des limites séparatives		Hauteur maximale des annexes implantées à moins de 3 m des limites séparatives et à l'aplomb de la limite séparative	
à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
5 m	5 m	3,2 m	3,5 m

Une hauteur supérieure de l'annexe établie en limite séparative peut être admise, dans les cas suivants :

- pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - . l'annexe n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - . la façade de l'annexe établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
- lorsque, d'un commun accord entre deux propriétaires, les annexes réalisées simultanément sur deux unités foncières contiguës, viennent s'adosser l'une à l'autre en limite séparative, leur hauteur maximale ne pouvant alors 7 m au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

10.3. – L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
La hauteur des ouvrages, réservoirs, silos, poteaux, pylônes, antennes, candélabres, le cas échéant d'éoliennes, n'est pas réglementée.

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

11.1. Règles générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

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

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 151-19 (anc. L.123-1-5-III-2°) du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

11.2. Règles spécifiques

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

11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Tout type de toiture est admis. Toutefois, les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment et en matériaux brillants sont interdites pour les constructions à usage d'habitation.

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

L'emploi de matériaux brillants est également interdit pour les bâtiments d'exploitation agricole.

11.2.2. FAÇADES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

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

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

11.2.3. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES DES HABITATIONS

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

Les abris ayant un aspect de tôle sont interdits.

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

11.2.1. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

a) Dispositions générales

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

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

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

1. Clôtures sur rue ou place publique		
Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.		
Secteur	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEUR A	. un mur bahut*, en pierres ou enduit sur les deux faces, de 0,6 m à 1 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton, en aluminium laqué ou en plastique (mixité d'aspect admise)	1,50 mètre sauf portails et piliers aux entrées de l'unité foncière
	. un grillage ou des lisses en bois, en béton ou en plastique	
	. cette clôture peut être doublée par une haie vive	1,80 m

2. Clôtures en limite séparative commune avec d'autres unités foncières bâties		
Secteur	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEUR A	. un mur bahut*, en pierres ou enduit sur les deux faces, de 0,6 m à 1 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton ou en plastique (mixité d'aspect admise)	1,80 mètre
	. un grillage ou des lisses en bois, en béton ou en plastique	
	. cette clôture peut être doublée par une haie vive	1,80 mètre

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

3. Clôtures en limite d'un espace agricole ou naturel		
SECTEUR A	. un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées	1,80 mètre

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

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, sauf s'il peut être justifié pour des parties de constructions en sous-sol.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des articles L.151-19 ou L.151-23 (anc. L.123-1-5-III-2°) du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h) et le cas échéant d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 e) du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles doivent être non closes de manière à rester accessibles en tout temps depuis la voie publique.

12.3. Stationnement des véhicules

Il est exigé deux places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction principale, couvertes ou non. Le nombre de stationnements pour les activités doit répondre aux besoins estimés pour chacune d'entre elles.

12.4. Stationnement des vélos

Chaque logement doit disposer d'une surface suffisante pour prévoir le stationnement des vélos.

12.5. Modalités d'application

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

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

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

13.1. Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au règlement graphique du P.L.U. au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 (anc. L. 123-1-5-III-2°) du Code de l'urbanisme (cf. *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

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

En cas de nécessité devant être justifiée, ces éléments d'intérêt paysager peuvent être supprimés.

13.2. En cas de nécessité, les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23 (anc. 123-1-5-III-2°) du Code de l'urbanisme peuvent être supprimées, mais la suppression de linéaires de haies ou d'arbres ainsi inventoriées, doit être compensée par des plantations de linéaires, de nombre de sujets et de qualité d'essences équivalents.

Leur suppression devra être compensée de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 (anc. L. 123-1-5-III-2°) du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations* à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales *

* Essences locales : choix à opérer en prenant en compte l'annexe 1 du présent règlement

13.3. Des plantations d'essences locales seront réalisées pour atténuer l'impact visuel de dépôts, d'installations ou de bâtiments agricoles.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

CHAPITRE II : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ah, Aha, Ahi

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

Le secteur Ah correspond aux secteurs de la commune permettant à titre exceptionnel, la construction nouvelle destinée à l'habitation ou à des activités compatibles avec l'habitat, sur des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, non liés aux activités agricoles.

Les secteurs Ah peuvent être concernés par des dispositions réglementaires générales*, rappelées en titre 1 du règlement, pouvant préciser les occupations des sols interdites ou pouvant être admises sous conditions sur ces secteurs :

- * les dispositions liées aux périmètres de protection de la nappe de Saint-Gildas-des-Bois et des périmètres de protection du captage de Campbon (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 4) ;
- * les dispositions liées aux zones humides (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 14).

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

De façon générale, toute action pouvant entraîner la dégradation de zones humides est interdite, sauf en cas de travaux d'intérêt général ne pouvant justifier d'autres alternatives que l'atteinte totale ou partielle de ces milieux (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 14).

Les secteurs Ah comprennent :

- des secteurs Aha, concernés par la proximité d'une exploitation agricole, dans lequel l'implantation des constructions est conditionnée au respect des règles spécifiques à ce secteur, précisées aux articles Ah 1 et Ah 2 suivants.
- un secteur Ahi, correspondant à une partie du secteur Ah de la Douettée, concernée par le risque d'inondation selon l'étude d'aléa de 2014, dans lequel l'implantation des constructions est conditionnée au respect des règles du présent chapitre mais aussi à celles précisées à l'article 3 des dispositions générales (Titre 1 du règlement).

ARTICLE Ah 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs Ah, y compris Aha et Ahi,

1. l'implantation ou l'extension de constructions à usage industriel, agricole et de toute activité artisanale incompatible avec l'habitat,
2. les parcs d'attraction,
3. les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
4. les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 2°) de l'article Ah 2,
5. les plans d'eau,
6. l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines,
7. les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
8. l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
9. l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
10. le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée,
11. l'implantation de pylônes de tout type.
12. la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

Dans les espaces situés à plus de 25 m de la voie publique,

13. les constructions à l'exception des cas précisés à l'article Ah 2 (10°),
14. le changement de destination de bâtiments.

En secteur Aha,

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

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

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

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (réseaux, ouvrages de transports d'électricité...), les équipements liés et nécessaires à la voirie et aux réseaux divers répondant à des besoins d'intérêt collectif, sous réserve des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement,
2. les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à la réalisation de constructions admises en secteur Ah ou qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,

3. La construction principale à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat, à condition :
 - . de respecter un recul de 100 m par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole les plus proches (bâtiments principaux et leurs annexes tels que fosses, bâtiments de stockage de fourrage, aires d'ensilage, bâtiments à matériels agricoles régulièrement utilisés...)
 - . de respecter les dispositions réglementaires des articles suivants,
4. l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes sous réserve que :
 - . l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
 - . l'extension ne s'accompagne pas de la création de logement nouveau,
 - . l'extension n'entrave pas le fonctionnement et le développement des activités agricoles,
 - . l'extension d'une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U. (13 mars 2018), entrant dans le périmètre de 100 mètres définis à partir de bâtiments d'exploitation agricole au titre de l'article L.111-3 du code rural, soit réalisée dans la mesure du possible, à l'opposé des principaux bâtiments de l'exploitation agricole les plus proches.
 - . et en secteur Aha, sous réserve que l'extension n'entrave pas le fonctionnement et le développement des activités agricoles et soit réalisée dans la mesure du possible, à l'opposé des principaux bâtiments de l'exploitation agricole les plus proches.
5. la restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et d'être réalisé dans le respect des distances réglementaires applicables par rapport aux bâtiments agricoles soumis à leur propre réglementation,
6. la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement,
7. l'aménagement, la réfection, la rénovation, l'adaptation des constructions existantes,
8. l'extension et la construction d'annexes à la construction principale, à condition :
 - . que ces annexes soient intégralement implantées au sein du secteur Ah, à moins de 25 m de la construction principale,
 - . qu'elles respectent les limites d'emprise au sol fixées à l'article Ah 9, *
 - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant ;
9. Le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole à des fins de création de logement(s) ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, à condition :
 - . que ce bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial (bâtiment a minima en pierres),
 - . que le changement de destination s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial (cf. article Ah 11),
 - . que le bâtiment soit implanté à moins de 30 m de la voie ou de l'emprise publique le desservant,
 - . que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et respecte les reculs définis au titre des principes de réciprocité définis à partir des bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole (au titre de l'article L.111-3 du code rural),
 - . que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement,
 - . que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination bénéficie d'un accès sécurisé,
 - . que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et qu'il puisse bénéficier d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

10. Dans les espaces situés à plus de 25 m de la limite d'emprise de la voie publique, peuvent être admis :
- les abris de jardin et les annexes aux constructions principales, à condition de respecter les règles définies aux articles suivants,
 - l'extension (mesurée) des constructions existantes (y compris celle établies au-delà des 25 m ou à cheval sur cette limite), à condition qu'elle respecte les dispositions précisées au 7° ci-dessus et celles des articles Ah3 à Ah16 suivants.
11. En secteur Ahi, concerné par le risque d'inondation, tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. règlement graphique), les possibilités de construction, d'extension ou de restauration de bâtiments et les possibilités de changement de destination d'un ancien bâtiment admises ci-dessus en secteur Ah, doivent respecter les dispositions prises en application du PGRI précisées à l'article 3 du Titre 1 (dispositions générales - cf. risque d'inondation).
12. les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;

En secteur archéologique,

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 12* du présent règlement).

ARTICLE Ah 3 – ACCES ET VOIRIE

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

3.1. Accès

- 3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.
- 3.1.2. En cas de division parcellaire permettant la réalisation d'au moins 2 constructions principales, une largeur minimale d'accès de 4 m est requise.
- 3.1.3. Toute autorisation peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2 Voirie

- 3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2.4 Les voies en impasse desservant plusieurs habitations doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ah 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau

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

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

En application des dispositions de l'article L.111-12 (anc. L 111-6) du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit assurer un traitement de ses eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

4.3. Electricité - téléphone

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

ARTICLE Ah 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

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

6.1. Le nu des façades de toute construction nouvelle ou installation doit être implantée au-delà de :

- 25 m par rapport à l'axe des voies départementales,
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques ou dans l'alignement des constructions riveraines, si cette implantation permet d'assurer une harmonie et une cohérence urbaine, telle qu'elle peut être perçue depuis la voie ou l'emprise publique.

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

6.2. Des dispositions différentes au 6.1. peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction, de la rénovation, de la réfection d'un bâtiment existant,
- lorsque le projet de construction (ou d'extension) jouxte une construction existante de valeur ou en bon état déjà implantée dans cette marge de recul, sous réserve que le projet de construction (ou d'extension) ne réduise pas davantage la marge de recul du bâtiment existant par rapport à la voie publique concernée, si le projet de construction est implantée le long d'une voie non ouverte à la circulation automobile (exemple : cheminement piétonnier et/ou cyclable indépendant de l'emprise d'une voie routière),
- pour les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route qui peuvent s'implanter à 15 m par rapport à l'axe des voies départementales,
- pour les bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, à condition de respecter les dispositions prévues au paragraphe 6.4. suivant.

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

6.3. La construction principale et le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination doivent être implantés dans une bande de 0 à 30 m à compter de la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique desservant le projet.

Cette disposition ne s'oppose pas aux possibilités d'extension des constructions principales devant se réaliser au-delà de cette limite, y compris de celles situées en dehors de la bande des 30 m ou à cheval sur cette limite.

6.4. L'abri de jardin doit être réalisé à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique desservant ladite construction.

6.5. Un recul minimal de 7 m mesuré à compter de la limite d'emprise des voies départementales s'impose aux constructions techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services publics.

6.6. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

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

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

- 7.1. Les constructions principales doivent être édifiées en limite séparative ou à défaut, en respectant un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.
- 7.2. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 m de la limite séparative, à condition de respecter la hauteur maximale définie à l'article A 10.
- 7.3. Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 1,5 mètre. Le recul sera mesuré depuis le bord de la piscine (margelle et plage incluses).
- 7.4. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- 7.5. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Non réglementé

ARTICLE Ah 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. Le cumul d'emprise au sol des constructions admises à l'article Ah 2 ne doit pas excéder les surfaces suivantes.

Cumul d'emprise au sol maximale des constructions
(constructions principales et annexes)

2 cas de figure selon la superficie de l'unité foncière	Emprise au sol maximale admise
Si l'unité foncière concernée par le projet de construction est inférieure ou égale à 300 m ²	80 % de la superficie de l'unité foncière
Si l'unité foncière concernée par le projet de construction est supérieure à 300 m ²	50 % de la superficie de l'unité foncière

- 9.2. Aucune règle n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Ah 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Hauteur maximale des constructions principales pouvant être admises en secteur Ah	
à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
6 m	7 m

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

Dans les secteurs exposés au risque d'inondation, tel qu'ils sont identifiés sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U., des adaptations de hauteur de la construction peuvent être admises si elles sont exigées par les dispositions prévues à l'article 3 du Titre 1 du présent règlement en application du PGRI.

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

Hauteur maximale des annexes implantées à 3 m ou plus des limites séparatives		Hauteur maximale des annexes implantées à moins de 3 m des limites séparatives et à l'aplomb de la limite séparative	
à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
5 m	5 m	3,2 m	3,5 m

Une hauteur supérieure de l'annexe établie en limite séparative peut être admise, dans les cas suivants :

- pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - . l'annexe n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - . la façade de l'annexe établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
- lorsque, d'un commun accord entre deux propriétaires, les annexes réalisées simultanément sur deux unités foncières contiguës, viennent s'adosser l'une à l'autre en limite séparative, leur hauteur maximale ne pouvant alors excéder 5 m à l'égout de toiture et 5 m au sommet de l'acrotère.

10.3. – L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
La hauteur des ouvrages, réservoirs, silos, poteaux, pylônes, antennes, candélabres, le cas échéant d'éoliennes, n'est pas réglementée.

ARTICLE Ah 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1. Règles générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

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

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 151-19 (anc. L.123-1-5-III-2°) du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

11.2. Règles spécifiques

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

11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

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

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

11.2.2. FAÇADES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

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

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

11.2.3. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

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

Les abris ayant un aspect de tôle sont interdits.

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

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.2.4. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

a) Dispositions générales

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

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

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

Dans tous les cas, une harmonisation des clôtures avec les clôtures voisines sera recherchée.

L'emploi de plaques de béton moulé, type palplanches, est interdit au-delà de 0,50 m de hauteur.

L'emploi de tôles, de canisses en PVC, est interdit.

1. Clôtures sur rue ou place publique		
Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.		
Secteur	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEUR Ah	. un mur bahut*, en pierres ou enduit sur les deux faces, de 0,6 m à 1 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton, en aluminium laqué ou en plastique (mixité d'aspect admise)	1,50 mètre sauf portails et piliers aux entrées de l'unité foncière
	. un grillage ou des lisses en bois, en béton ou en plastique	
	. cette clôture peut être doublée par une haie vive	1,80 m

2. Clôtures en limite séparative		
Secteur	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEUR Ah	. un mur bahut*, en pierres ou enduit sur les deux faces, de 0,6 m à 1 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton ou en plastique (mixité d'aspect admise)	1,80 mètre
	. un grillage ou des lisses en bois, en béton ou en plastique	
	. cette clôture peut être doublée par une haie vive	1,80 mètre

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

3. Clôtures en limite d'un espace agricole ou naturel		
SECTEUR Ah	. un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales variées	1,80 mètre

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

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, sauf s'il peut être justifié pour des parties de constructions en sous-sol.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des articles L.151-19 ou L.151-23 (anc. L.123-1-5-III-2°) du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h) et le cas échéant d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 e) du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ah 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles doivent être non closes de manière à rester accessibles en tout temps depuis la voie publique.

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

12.3. Il est exigé deux places de stationnement par logement, devant être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction principale, qu'elles soient couvertes ou non.

Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat, une seule place de stationnement est exigée.

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

12.4. Stationnement des vélos

Chaque logement doit disposer d'une surface suffisante pour prévoir le stationnement des vélos.

12.5. Modalités d'application

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

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

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

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

13.2. Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au règlement graphique du P.L.U. au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 (anc. L. 123-1-5-III-2°) du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

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

En cas de nécessité devant être justifiée, ces éléments d'intérêt paysager peuvent être supprimés.

13.3. En cas de nécessité, les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au règlement graphique du P.L.U. au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 (anc. L. 123-1-5-III-2°) du Code de l'urbanisme peuvent être supprimées, mais la suppression de linéaires de haies ou d'arbres ainsi inventoriées, doit être compensée par des plantations de linéaires, de nombre de sujets et de qualité d'essences équivalents.

Leur suppression devra être compensée de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 (anc. L. 123-1-5-III-2°) du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations* à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales *

* Essences locales : choix à opérer en prenant en compte l'annexe 1 du présent règlement

ARTICLE Ah 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

TITRE 5

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N (SECTEURS N, Ni, Nc, Ncp1, Ncp2, Nf, Nfi, Nl, Nl1, Nl2, Nl2i, Nlt)

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

La zone N est destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend :

- **d'une part, des secteurs naturels à préserver et pouvant être valorisés sous certaines conditions, pour leur valeur naturelle, écologique et forestière :**
 - les secteurs N et Ni protégés en raison de leur intérêt en tant qu'espaces naturels d'intérêt écologique ou bien en tant que milieux récepteurs d'eaux pluviales (vallées de cours d'eau; secteurs humides). Une partie du secteur N est soumise aux dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du bassin aval de la Vilaine (cf. annexe 6 du PLU) ; d'autres parties de secteurs N concernées par les risques d'inondation identifiés par les atlas de zones inondables, sont classées en secteurs **Ni**. Les dispositions précisées à l'article 3 du Titre 1 du présent règlement du P.L.U., précisent les modalités de prise en compte du risque d'inondation pour les secteurs concernés.
 - les secteurs Nf et Nfi, correspondant aux secteurs boisés concernés par des plans simples de gestion relevant du code forestier, où les activités de sylviculture et d'exploitation forestière sont prédominantes sans exclure les activités agricoles. Une partie du secteur Nf concernée par les risques d'inondation identifiés par les atlas de zones inondables (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 3), est classée en secteur **Nfi**.

Ces secteurs naturels N, Ni, Nf et Nfi participent aux continuités écologiques.

- **d'autre part, des secteurs naturels ayant été artificialisés par des pratiques liées à l'exploitation de carrières ou d'anciennes carrières, pour lesquels se distinguent :**
 - les secteurs Nl, secteurs devant conserver leur dominante naturelle (ou agricole) mais pouvant recevoir des activités légères récréatives et de loisirs voire touristiques et des aménagements nécessaires à la valorisation de ces secteurs dans le respect de l'environnement. Ces secteurs **Nl** différencient les secteurs suivants :
 - le secteur Nl1, correspondant à une partie d'ancienne carrière, à cheval sur les communes de Guenrouët et de Quilly, ayant fait l'objet d'un réaménagement permettant la pratique d'activités de loisirs et nautiques, y compris de sports motorisés, dûment autorisées.
 - le secteur Nl2, correspondant à des secteurs naturels ou d'anciennes carrières laissées en état naturel, permettant des activités récréatives et de loisirs respectant le caractère naturel des sites, l'environnement et l'habitat avoisinant.

Règlement du P.L.U.

- . le sous-secteur Nl2i : correspondant à la partie de secteur Nl2 concernée par les risques d'inondation identifiés par l'atlas de zones inondables de l'Isac (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 3).
- . le secteur Nl1, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, permettant la construction et des aménagements liés et nécessaires à la valorisation touristique ou de loisirs du site en lien avec la mise en valeur du secteur Nl2 riverain de l'ancienne carrière de "La Barre".
- le secteur Nc, secteur destiné à l'exploitation du sous-sol et à l'activité des carrières.
- les secteurs Ncp1 et Ncp2, correspondant à d'anciennes carrières, devant faire l'objet d'une vigilance particulière au regard des pollutions des sols et sous-sols faisant suite à des remblaiements ou comblements. Ces secteurs peuvent admettre les travaux et aménagements liés et nécessaires à la dépollution et réhabilitation du caractère naturel des sites. De surcroît, le secteur Ncp1 peut être remis en valeur par l'implantation de panneaux photovoltaïques, dans les conditions précisées à l'article 2 de la zone.

Il est à préciser que les secteurs de la zone N peuvent être concernés par :

- des zones humides, pour lesquelles s'imposent les dispositions prévues à l'article 14 du Titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.
Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et des S.A.G.E. en vigueur.
De façon générale, toute action pouvant entraîner la dégradation de zones humides est interdite, sauf en cas de travaux d'intérêt général ne pouvant justifier d'autres alternatives que l'atteinte totale ou partielle de ces milieux (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 14).
- les périmètres de protection de la nappe de Campbon et des périmètres de protection du captage de Saint-Gildas-des-Bois, pour lesquels s'imposent les dispositions prévues par les arrêtés préfectoraux relatifs à ces périmètres de protection (cf. annexe 6 du P.L.U. – servitudes d'utilité publique).

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

En secteurs N, Ni, Nf et Nfi,

- toute construction, à usage d'habitation ou non,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs, sauf en secteur Nlt,
- l'implantation de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, sauf en secteur Nlt,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- tout dépôt de matériels, de matériaux,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la mise en place d'éoliennes et de leurs installations connexes, à l'exception d'éoliennes de moins de 12 m de hauteur pouvant être admises en secteur Nlt,
- l'implantation d'antennes-relais.
- les affouillements et exhaussements, autres que ceux nécessaires à des activités agricoles ou liés à des aménagements paysagers,

En secteur Nc,

- toute construction ou installation non directement liée et non nécessaire à l'exploitation du sous-sol ou à l'activité des carrières.

En secteur Ncp1 et Ncp2,

- toute construction et installation, tout affouillement et exhaussement de sol, toute occupation ou utilisation des sols, sauf cas visés à l'article 2 relatifs aux secteurs Ncp1 et Ncp2.

En secteurs Nl1 et Nl2 (y compris le secteur Nl21),

- toute construction et installation, tout affouillement et exhaussement de sol, toute occupation ou utilisation des sols, à l'exception des cas visés à l'article 2 relatifs aux secteurs Nl1 et Nl2.

En secteur Nl2 seulement :

- les activités de sports mécaniques motorisées.

En secteur Nlt,

- toute construction et installation, tout affouillement et exhaussement de sol, à l'exception des cas visés à l'article 2 relatifs au secteur Nlt.

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

2.1. Dispositions applicables aux secteurs N et Ni, sous réserve des dispositions relatives aux secteurs concernés par des zones humides (cf. 2.7.) et par le risque d'inondation (cf. 2.8.).

Sont admises sous conditions :

- l'aménagement, la réfection et la restauration (sans changement de destination) de bâtiments existants, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, à condition qu'il reste au moins l'essentiel des murs porteurs et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et en secteurs Ni ou Nî, à condition que la démolition ne fasse pas suite à un sinistre lié à une inondation.
- la rénovation et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que :
 - . l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
 - . le cumul* d'extensions admises à compter de la date d'approbation du P.L.U. (13 mars 2018) ne doit pas excéder une emprise au sol maximale de 40 m²,
 - * l'extension pouvant par ailleurs être réalisée par phases successives, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 40 m² définie ci-dessus.
- * **Une emprise au sol supérieure peut être admise lorsque l'extension de la construction est réalisée par reprise et aménagement de bâtiment(s) existant(s) (jouxant la construction principale), présentant une emprise au sol supérieure aux limites fixées ci-dessus.**
 - . la rénovation ou l'extension ne crée pas de logement nouveau,
 - . l'extension n'entrave pas le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes et soit réalisée dans le respect d'un recul des 100 m des bâtiments agricoles concernés,
 - . au sein des périmètres de réciprocité d'une exploitation agricole, l'extension n'entrave pas le fonctionnement et le développement des activités agricoles et soit réalisée dans la mesure du possible, à l'opposé des principaux bâtiments de l'exploitation agricole les plus proches.
- la construction de piscines, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 100 m²,
- l'extension et la construction d'autres annexes à la construction principale, à condition :
 - . qu'elles soient édifiées à moins de 25 m de la construction principale existante,
 - . que leur emprise au sol ou le cumul d'emprises au sol des extensions ou constructions d'annexes n'excède pas 40 m², ces possibilités maximales de constructions ou d'extension d'annexes sont à considérer à compter de la date d'approbation de l'élaboration du P.L.U. (le 13 mars 2018),
 - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant.
- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;

2.2. Dispositions communes aux secteurs N, Nf, Ni et Nfi, sous réserve des dispositions relatives aux secteurs concernés par des zones humides (cf. 2.7.) et aux secteurs Ni et Nfi concernés par les risques d'inondation (cf. 2.8).

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (réseaux, ouvrages de transports d'électricité, transformateurs, postes de refoulement, ouvrages pour la gestion des eaux usées ou des eaux pluviales...) ainsi que les équipements liés et nécessaires à la voirie, dès lors que ces ouvrages relèvent de l'intérêt collectif et sous réserve des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement,
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), sous réserve d'une bonne insertion dans le site et des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement,
- les affouillements et exhaussements, sous condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux activités agricoles ou à des travaux ou opérations d'intérêt général dans le cadre de la réglementation en vigueur, en particulier
- les affouillements et exhaussements, liés et nécessaires à la réalisation d'ouvrages de gestion hydraulique ou de traitement des eaux pluviales réalisés dans un intérêt collectif (dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de gestion d'eaux pluviales à l'échelle d'un bassin versant),
- les travaux, équipements liés aux infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire répondant à des besoins d'intérêt collectif, sous réserve :
 - . d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,
 - . de ne pas compromettre la protection de la zone,
 - . de justifier de l'absence d'alternative possible à la réalisation du projet en dehors de ces secteurs
- les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques, à la restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème.
- le changement de destination d'un ancien bâtiment à des fins de création de logement(s) ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, à condition :
 - . que ce bâtiment soit identifié à l'annexe n° 3 du présent règlement et aux documents graphiques du P.L.U. conformément à leur légende,
 - . que le changement de destination s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial,
 - . que le changement de destination respecte les dispositions complémentaires le concernant, précisées à l'annexe 3 du règlement,
 - . que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour l'environnement,
 - . que le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et puisse disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
 - . que le changement de destination ne soit pas de nature à porter atteinte au caractère d'ensemble du site et des constructions voisines,

2.3. Dispositions spécifiques aux secteurs Nl1, Nl2 et Nl2i, Nlt sous réserve des dispositions relatives aux secteurs concernés par des zones humides (cf. 2.7.) et par le risque d'inondation (cf. 2.8.).

Sont admises :

- les activités légères récréatives, touristiques et de loisirs sont admises dans ces secteurs à condition qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances pour l'environnement naturel et humain, qu'elles respectent en particulier le voisinage et l'environnement du secteur,
- des constructions et installations légères et aisément démontables, devant être strictement liées et nécessaires à des activités légères récréatives ou de loisirs, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, tels que abris d'observation de la faune ou de la flore..., sous réserve d'une bonne insertion dans le site et qu'elles restent suffisamment limitées pour maintenir le caractère naturel prédominant du secteur ;
- les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect respectent le caractère naturel des sites et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial naturel :
 - a) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres et les aires naturelles de stationnement, ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers légers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - b) les travaux, aménagements et affouillements ou remblaiements de sol lorsqu'ils sont d'intérêt général et nécessaires à la gestion, à l'entretien ou à la renaturation de ces espaces et notamment à la restauration et à l'entretien de réseaux hydrographiques, à la restauration de milieux, visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème.

En secteur Nl1 seulement, sont aussi admises :

- les équipements et installations à condition d'être liées à la vocation de sports nautiques,
- les activités de sports nautiques pouvant être motorisés.

2.4. Dispositions complémentaires en secteur Nlt.

Sont admises :

- des constructions et installations, légères et aisément démontables, à des fins d'hébergements légers de loisirs (type chalets, habitations légères de loisirs...), réalisés dans le cadre d'une activité touristique et de loisirs.
 - . à condition que cet hébergement ne s'accompagne pas de la création de logements nouveaux à des fins permanentes,
 - . à condition que l'emprise au sol de chacune des constructions ou installations n'excède pas 25 m² et que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions et installations admises soit inférieure ou égale à 250 m²,
 - . à condition que cet hébergement corresponde à des structures aisément démontables utilisant des matériaux écologiques ou renouvelables,
 - . que ces constructions bénéficient d'une intégration harmonieuse à l'environnement et de dispositifs d'assainissement non collectif conformes aux normes en vigueur.
- des constructions et installations sanitaires à usage collectif, à condition d'être strictement liées et nécessaires à aux activités touristiques, récréatives ou de loisirs, admises dans le secteur et à condition que leur emprise au sol n'excède pas 30 m².

2.5. En secteur Nc

Sont admises :

- les constructions, installations, travaux, affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à l'exploitation des carrières dûment autorisées.

2.6. En secteurs Ncp1 et Ncp2

Sont admises :

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à des travaux de dépollution, de réhabilitation ou de restauration naturelle et paysagère du secteur (plantations ou reboisement du site...), sans créer de risques de dispersion de pollutions dans l'environnement,
- en secteur Ncp1, l'installation de panneaux photovoltaïques, à condition :
 - . qu'ils restent aisément démontables et permettent le retour à l'état naturel du site après exploitation,
 - . qu'ils ne s'accompagnent pas ou ne nécessitent pas des affouillements ou exhaussements de sols.

2.7 En secteurs concernés par des zones humides.

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. en vigueur sur le territoire.

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

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

2.8 En secteurs concernés par les risques d'inondation, tel qu'ils sont identifiés aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. règlement graphique),

Les possibilités de construction, admises ci-dessus en zone agricole, doivent respecter les dispositions précisées à l'article 3 (cf. risque d'inondation) du Titre 1 (dispositions générales).

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

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

II. Assainissement

a) Eaux usées

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations et en conformité avec les dispositions du zonage d'assainissement.

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

b) Eaux pluviales

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

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

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

6.1. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations pouvant être admises à l'article N 2 doivent être implantées à au moins :

- 35 m par rapport à l'axe de la route départementale n°164,
- 25 m par rapport à l'axe des autres voies départementales,
- 5 m de l'alignement des autres voies,

sauf lorsque la construction principale est déjà implantée au sein de cette marge de recul : dans ce cas-ci, l'extension de la construction ou la réalisation d'une annexe ne peut davantage réduire la marge de recul que respectent les constructions existantes par rapport à la voie publique concernée.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

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

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

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

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

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des dispositions du Plan de prévention des risques d'inondation (cf. PPRi en annexe 6 du PLU),

- 9.1. L'emprise au sol des constructions d'équipement d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- 9.2. L'emprise au sol des extensions des constructions principales autorisées à l'article N 2 ne peut ajouter plus de 40 m² à l'emprise au sol des constructions, telle qu'elle existe à la date d'approbation du P.L.U. (le 13 mars 2018).
- * Une emprise au sol supérieure peut être admise lorsque l'extension de la construction est réalisée par reprise et aménagement de bâtiment(s) existant(s) (jouxant la construction principale), présentant une emprise au sol supérieure aux limites fixées ci-dessus.

9.3. Le cumul d'emprise au sol des annexes à la construction principale, créées que ce soit par construction nouvelle ou extension d'annexes, ne peut excéder 40 m², à compter de la date d'approbation du P.L.U. (le 13 mars 2018).

9.4. En secteur N^{lit}, le cumul d'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas excéder 250 m². L'emprise au sol de chacune des constructions à vocation d'hébergement de loisirs doit être égale ou inférieure à 25 m².

Les constructions et installations sanitaires à usage collectif, admises dans le secteur à l'article N 2, ne doivent pas excéder une emprise au sol totale de 30 m².

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1. – Hauteur maximale des extensions des constructions principales admises à l'article N 2 :

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

Dans les secteurs exposés au risque d'inondation, tel qu'ils sont identifiés sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U., des adaptations de hauteur de la construction peuvent être admises si elles sont exigées par les dispositions prévues à l'article 3 du Titre 1 du présent règlement en application du PGRI ou par le règlement du PPRI (cf. annexe 6 du PLU).

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

Hauteur maximale des annexes implantées à 3 m ou plus des limites séparatives		Hauteur maximale des annexes implantées à moins de 3 m des limites séparatives et à l'aplomb de la limite séparative	
à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
4 m	5 m	3,2 m	3,5 m

Une hauteur supérieure de l'annexe établie en limite séparative peut être admise, dans les cas suivants :

- pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - . l'annexe n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - . la façade de l'annexe établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
- lorsque, d'un commun accord entre deux propriétaires, les annexes réalisées simultanément sur deux unités foncières contiguës, viennent s'adosser l'une à l'autre en limite séparative, leur hauteur maximale ne pouvant alors excéder 7 m au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

10.3. En secteur N^{lit}, la hauteur maximale des constructions et installations ne doit pas excéder 3,5 m au point le plus haut de la construction.

10.4. La hauteur ouvrages, réservoirs, silos, poteaux, pylônes, antennes, candélabres n'est pas réglementée.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**11.1. Règles générales**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

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

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L.151-19 (anc. L. 123-1-5-III-2°) du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

11.2. Règles spécifiques

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

11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

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

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

11.2.2. FAÇADES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

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

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

En secteur N1, les constructions ou structures d'hébergement de loisirs devront être avec un parement bois ou en toiles ou en matériaux naturels.

11.2.3. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

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

Les abris ayant un aspect de tôle sont interdits.

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

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.2.4. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES**a) Dispositions générales**

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

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

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

L'emploi de plaques de béton moulé, type palplanches, est interdit au-delà de 0,50 m de hauteur.

L'emploi de tôles, de canisses en PVC, est interdit.

1. Clôtures sur rue ou place publique		
Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.		
Ensemble de la zone N	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
ZONE N	. un mur bahut*, en pierres ou enduit sur les deux faces, de 0,6 m à 1 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton, en aluminium laqué ou en plastique (mixité d'aspect admise) . un grillage ou des lisses en bois, en béton ou en plastique . cette clôture peut être doublée par une haie vive	1,50 mètre sauf portails et piliers aux entrées de l'unité foncière
		1,80 m

2. Clôtures en limite séparative commune avec d'autres unités foncières bâties		
Ensemble de la zone N	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
ZONE N	. un mur bahut*, en pierres ou enduit sur les deux faces, de 0,6 m à 1 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton ou en plastique (mixité d'aspect admise)	1,80 mètre
	. un grillage ou des lisses en bois, en béton ou en plastique	
	. cette clôture peut être doublée par une haie vive	1,80 mètre

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

3. Clôtures en limite d'un espace agricole ou naturel		
ZONE N	. un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales variées	1,80 mètre

11.3. Eléments de paysage et de patrimoine

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des articles L.151-19 ou L.151-23 (anc. L.123-1-5-III-2°) du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h) et le cas échéant d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 e) du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

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

13.1. Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 (anc. L. 123-1-5-III-2°) du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

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

13.2. En cas de nécessité, les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 (anc. L. 123-1-5-III-2°) du Code de l'urbanisme peuvent être supprimées, mais la suppression de linéaires de haies ou d'arbres ainsi inventoriées, doit être compensée par des plantations de linéaires, de nombre de sujets et de qualité d'essences équivalents.

Leur suppression devra être compensée de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 (anc. L. 123-1-5-III-2°) du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations* à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales *

* Essences locales : choix à opérer en prenant en compte l'annexe 1 du présent règlement

13.3 En secteur NE, le caractère naturel à dominante forestière du secteur doit être préservé.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ANNEXES

**ANNEXE N° 1 : LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES RUSTIQUES PRECONISEES
SELON L'OUVRAGE DU PARC NATUREL REGIONAL DE BRIERE :
"choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière"**

**ANNEXE N° 2 : REGLES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT
RESERVEES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE**

**ANNEXE N° 3 : POSSIBILITES DE CHANGEMENT DE DESTINATION
D'ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE**

ANNEXE N° 1 : LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES RUSTIQUES PRECONISEES

selon l'ouvrage du Parc Naturel Régional de Brière :

“choisir les ARBRES et ARBUSTES pour NOS PAYSAGES de Brière”



Choisir les **ARBRES** et **ARBUSTES**
pour **NOS PAYSAGES** de Brière



Pourquoi des arbres et arbustes pour nos paysages ?

Outre sa situation géographique au cœur de la presqu'île Guérandaise et la valeur écologique des milieux qui le compose, l'un des atouts majeurs du Parc naturel régional de Brière est la diversité de ses paysages.

En effet le marais qui constitue une partie importante du territoire du Parc, se compose déjà à lui seul de plusieurs paysages liés à l'implantation humaine (les îles notamment) et à la gestion du marais (le marais indivis et le marais privé). A ces paysages s'ajoutent ceux du bocage qui sont très différents selon leur proximité des zones humides ou du fait qu'ils soient tournés vers les terres ou vers la côte.

Afin de préserver ce cadre de vie et les formes d'habitats qui l'accompagnent, une charte paysagère a été élaborée sur l'ensemble du Parc. Éditée sous forme de livre en 2005 et téléchargeable sur Internet, elle permet au travers d'un diagnostic précis, d'identifier les différentes entités paysagères et de proposer les grandes orientations de préservation et les moyens nécessaires à la sauvegarde des paysages de Brière.

La construction d'une maison individuelle avec l'aménagement de son jardin, la création d'une zone à urbaniser ou l'exploitation d'une parcelle agricole, sont autant d'exemples d'actions qui vont avoir une incidence sur notre cadre de vie. La charte paysagère permet à chacun de prendre conscience de son rôle dans l'amélioration de la qualité des paysages.



C'est dans ce contexte qu'est née l'idée de ce guide de plantation des arbres et arbustes de Brière. Afin de favoriser une meilleure intégration paysagère des constructions notamment, l'usage d'arbres et d'arbustes d'essences locales, agencés et associés de manières différentes selon le lieu et l'effet recherché permettra de conserver l'identité rurale du territoire et éventuellement de prolonger les structures végétales existantes.

En effet les haies recèlent un environnement riche souvent méconnu. Au-delà d'un paysage de qualité les haies favorisent donc également la biodiversité.

Étroitement lié à l'homme, le paysage est l'affaire de chacun de nous.

Les haies bocagères, principes et réglementation



QU'EST CE QU'UNE HAIE BOCAGÈRE ?

Une haie bocagère se compose d'associations végétales de plusieurs espèces bien adaptées au sol et au climat et qui s'accordent avec le paysage dans lequel elles s'insèrent.

LE RÔLE DES HAIES :

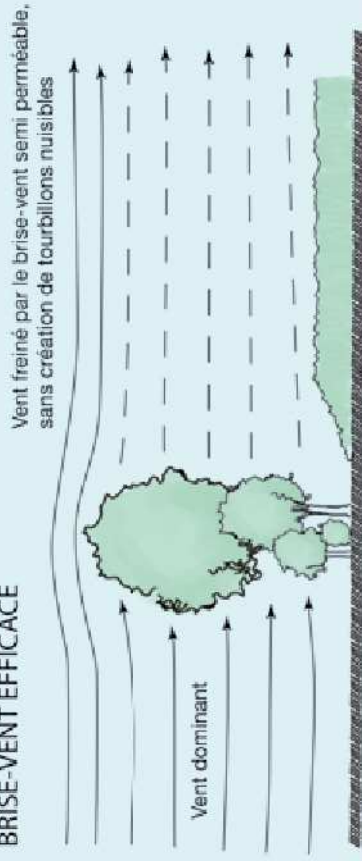
Utilisées pendant longtemps comme clôtures par les agriculteurs, les haies jouent le rôle de brise vent et de réserve en bois de chauffage et en bois d'œuvre.

Mais les haies ont également d'autres intérêts par rapport :

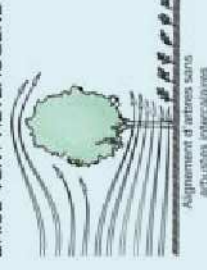
Au vent :

La haie bocagère, en fonction de sa hauteur permet de réguler le vent. Elle ne donne pas "d'effet mur" qui crée des tourbillons néfastes derrière la haie (comme le fait par exemple une haie dense comme la haie de Thuya), mais elle laisse passer le vent à 50% tout en le ralentissant. Ainsi les cultures sont protégées, de même que les bâtiments, ce qui contribue à une économie de chauffage et permet de limiter les dégâts en cas de tempête.

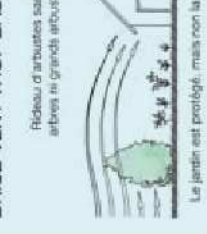
BRISE-VENT EFFICACE



BRISE-VENT HETEROGENE



BRISE-VENT TROP BAS



Les haies bocagères, principes et réglementation

A l'eau et aux sols :

Les haies ont une action directe sur la qualité des eaux et la protection des sols. En effet, elles régulent le régime des eaux en ralentissant la vitesse de circulation de l'eau à la surface et en favorisant son infiltration dans le sol. Ainsi, le ruissellement est diminué, ce qui permet de limiter l'érosion des sols.

A la biodiversité :

La diversité des essences que l'on peut trouver dans une haie, leur structure en plusieurs strates et les plantes qui poussent à leur pied, favorisent la présence de nombreux insectes, oiseaux et petits mammifères. Ils trouvent dans la haie ou à son pied un lieu de refuge et une réserve de nourriture.

Il est à noter que les haies constituent également de véritables corridors biologiques qui permettent à de nombreuses espèces de se déplacer.

Aux paysages :

Les haies par leurs formes et leurs couleurs variées, contribuent à la qualité des paysages. Elles soulignent le tracé des chemins, accompagnent les cours d'eau, mettent en valeur les hameaux et dessinent le relief.

Les plantations permettent également d'intégrer dans le paysage les nouvelles constructions, que ce soit les maisons ou les bâtiments agricoles et d'activités.

LE CHOIX DU TYPE DE HAIE :

Les haies sont de hauteurs, de formes et de compositions variées. Avant d'entreprendre la plantation d'une haie il est donc nécessaire de réfléchir aux effets recherchés.

	Arbre isolé	Haie basse (taillée ou libre)	Petite Haie moyen brise vent	Haie haute grand brise vent
Effet brise vent			☼☼	☼☼☼☼
Ferméture de l'espace - camouflé			☼☼☼☼	☼☼☼☼
Délimitation des parcelles		☼☼☼☼	☼☼☼☼	☼☼☼☼
Décoration	☼☼☼☼	☼☼	☼☼	☼☼☼☼
Ombrage - point d'appel	☼☼☼☼	☼☼	☼☼	☼☼☼☼
Production - économie	☼☼	☼☼	☼☼	☼☼☼☼
Écologie	☼☼	☼☼☼☼	☼☼☼☼	☼☼☼☼
Hydrologie			☼☼☼☼	☼☼☼☼



- 1 La haie basse est composée d'une strate arborescente, taillée généralement en cépée pour former une touffe avec plusieurs ramifications au pied.
- 2 La petite haie se compose en règle générale de deux strates arborescentes de tailles différentes.
- 3 La haie haute se compose d'arbres de haut jet auxquels on peut associer une à deux strates arborescentes en fonction de l'effet brise-vent désiré et de la perméabilité visuelle souhaitée.

Un talus et/ou un fossé en accompagnement de la haie.

Les haies peuvent être associées à des talus et/ou des fossés. Leurs rôles sont multiples.

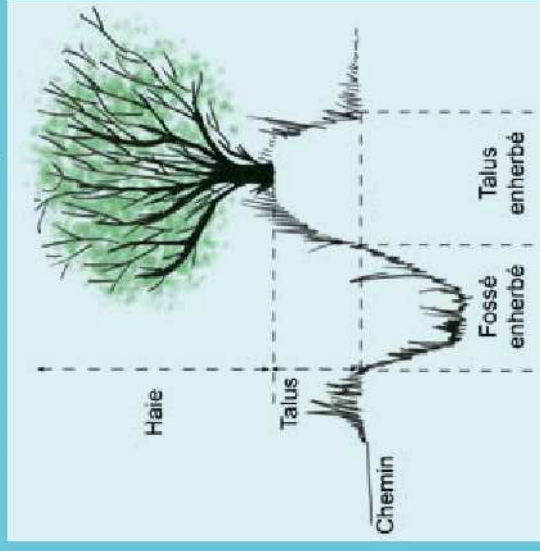
- Tout d'abord le talus permet de remonter la hauteur de la haie et ainsi d'accentuer le rôle de brise-vent.

Le talus associé à un fossé permet de favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol,

- ainsi il participe à la réalimentation de la nappe phréatique, tout en limitant l'érosion des sols.

- Le talus permet également de jouer le rôle de filtre naturel et contribue ainsi à l'amélioration de la qualité des eaux.

- Outre l'intérêt paysager de l'ensemble haie-talus-fossé, caractéristique du paysage rural, lors de l'implantation de construction neuve, la création ou le maintien de cet ensemble, permet de drainer le terrain pendant les saisons humides mais également de conserver une certaine fraîcheur lors de la belle saison.

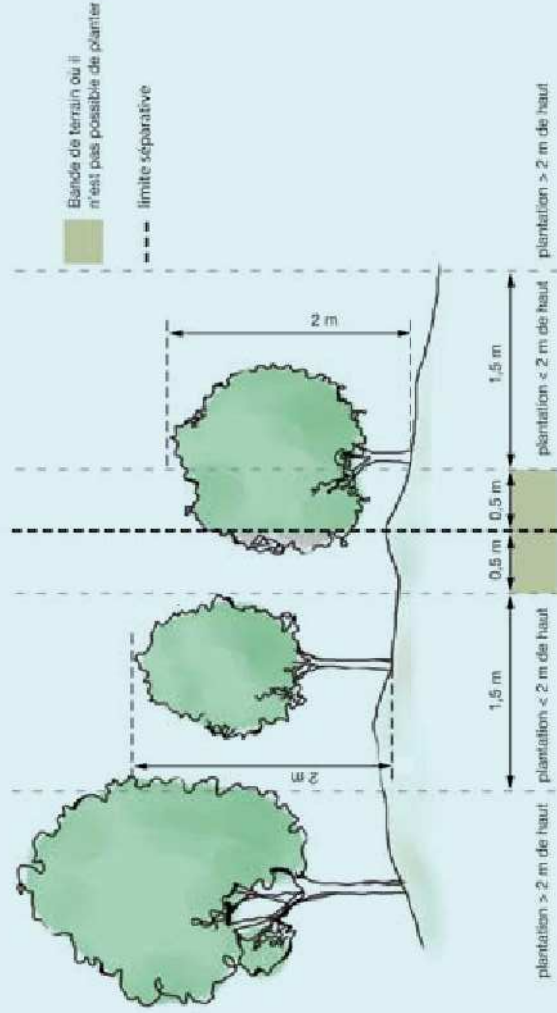


LÉGISLATION CONCERNANT LES ARBRES ET LES HAIES :

En dehors de toute protection dans les documents d'urbanisme (espaces boisés classés notamment) et si le plan local d'urbanisme (PLU) ne spécifie pas les hauteurs de clôtures, l'article 671 du code civil s'applique à toutes les plantations (arbres isolés, groupés, mais aussi les végétaux poussant spontanément).

Les hauteurs et distances de plantations :

- En limite de parcelle, il est interdit de planter entre 0 et 0.5 mètre.
- Entre 0.5 et 2 mètres de la limite de propriété, la hauteur des plantations est limitée à 2 mètres. Cette hauteur correspond à la taille maximale de l'arbre au cours de sa vie.
- A partir de 2 mètres de la limite séparative, les plantations ne sont pas limitées en hauteur.



Remarques :

- La distance s'apprécie depuis le centre de l'arbre jusqu'à la limite séparative de la propriété voisine.
- Lors du calcul de la hauteur de l'arbre, la présence d'un éventuel dénivelé entre les deux parcelles n'est pas pris en compte.

La prescription acquisitive trentenaire : (servitude de plantation)

Lorsqu'une haie ou un arbre a été planté de manière non conforme il y a plus de 30 ans, sans qu'il y ait eu protestation du voisin, la demande d'arrachage ou de réduction de la hauteur de la plantation n'est plus possible.

Le changement de propriétaire de la parcelle voisine ne remet pas en cause la prescription. Cependant, cette prescription trentenaire ne s'applique qu'à la haie d'origine, il ne sera pas possible de replanter à l'identique les arbres ou arbustes qui viendraient à dépérir ou qui seraient coupés.

La destination du père de famille : (servitude de plantation)

Article 692 du code civil : *"Il y a destination du père de famille lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés, ont appartenu au même propriétaire et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude."*

Cette servitude permet donc d'assurer la survie d'une haie suite au partage de la propriété. Cependant, comme la prescription trentenaire, elle ne s'applique qu'à la haie d'origine.

Les droits du propriétaire :

Pour les haies non conformes, le propriétaire dispose seul du choix de la mesure appropriée, à savoir l'enlèvement des plantations ou la réduction de la hauteur.

Pour les plantations situées à 50 cm de la limite séparative, seul l'arrachage permet la mise en conformité. Le propriétaire est responsable des arbres qui lui appartiennent ; lorsqu'un arbre provoque un dommage, le propriétaire est présumé responsable.

Les droits du voisin :

Le voisin reste libre de demander la mise en conformité même si la haie ne le gêne pas, il n'a pas à justifier d'un quelconque préjudice.

Remarque : le voisin ne peut procéder lui-même de son propre chef à l'arrachage ou à la réduction de la hauteur de la haie non conforme.

Les conventions :

La plantation d'une haie mitoyenne nécessite un accord des deux riverains.

Ainsi la création d'une convention permettra de protéger les haies existantes et à venir. La servitude ainsi créée ne disparaîtra pas en cas de changement de propriétaire, elle est liée aux parcelles.

Afin qu'elle soit plus facilement opposable aux tiers, il est préférable qu'elle soit passée devant notaire.

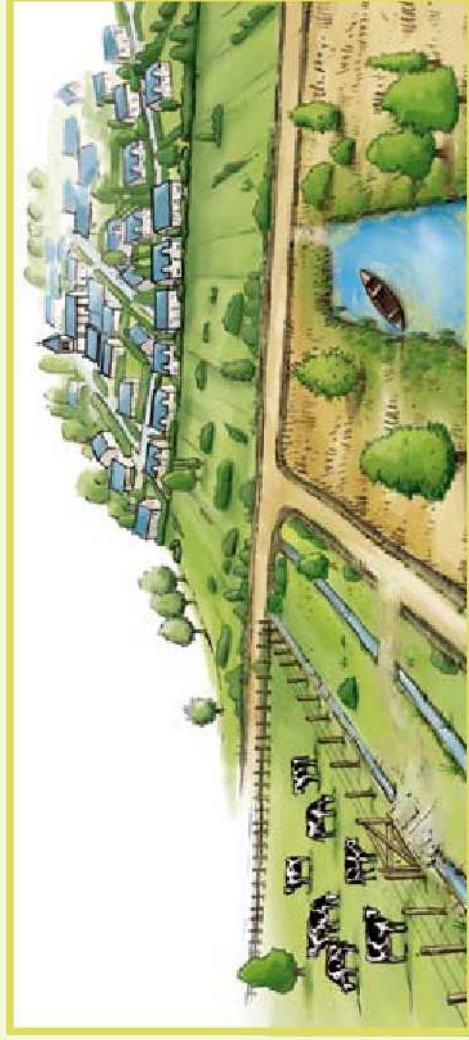
Les sites d'implantations : les haies en Brière

Selon les paysages, la végétation est différente, que ce soit au niveau des essences que l'on peut trouver, qu'au niveau de leur densité ou de leur implantation. Ainsi la plantation de haies, d'arbres et d'arbustes doit prendre en compte ces particularités afin d'être en accord avec le paysage dans lequel elle est réalisée.

Les paysages ouverts : marais salants, zones humides.

A proximité des marais salants ou sur les espaces ouverts des limites des marais de Brière, la végétation arborescente est peu présente. Afin de préserver ces paysages ouverts, on peut préférer la plantation de quelques arbustes isolés, dont le nombre limité et la faible hauteur n'auront pas d'impact sur le paysage environnant.

S'il est nécessaire de délimiter l'espace privé, la mise en place d'une clôture de bois ou éventuellement d'un grillage vert accompagné par de petits bosquets d'arbustes pourra être un bon compromis afin de préserver l'aspect ouvert du paysage.



En milieu urbain (bourg).

En zone urbaine, la densité du bâti, associée au coût important de l'espace, ne permet souvent pas la plantation de haie bocagère. On peut alors préférer la plantation d'arbustes isolés voire d'arbres si l'espace est suffisant pour permettre leur épanouissement.

A l'interface des espaces naturels et agricoles (lotissements, villages et hameaux)

Les transitions végétales entre les espaces bâtis et les espaces naturels ou agricoles sont indispensables pour la préservation de la qualité des paysages.

Afin de permettre une intégration optimale, un étalement de la végétation peut être nécessaire. Il permet une transition douce entre les deux types d'espaces.

De plus il constitue un espace tampon pour la faune.

La préservation des haies existantes à proximité des habitations, avec éventuellement leur fossé ou talus, permet également de favoriser la transition avec les espaces naturels. Les haies et les espaces de transition ont également un rôle écologique important pour la circulation des espèces en créant de véritables corridors écologiques permettant la traversée du hameau par la faune.



Les sites d'implantations : les haies en Brière

Les bâtiments de grandes tailles.

Les exploitations agricoles font partie intégrante des paysages ruraux. Or, les hameaux agricoles qui composaient auparavant ces paysages font de plus en plus place à l'implantation de bâtiments de grandes dimensions qui répondent mieux aux besoins de l'activité, mais qui s'insèrent beaucoup plus difficilement dans le paysage.

Pour l'intégration des bâtiments de haute taille, l'idée n'est pas de totalement les masquer, au risque d'accentuer encore plus l'effet de coupure dans le paysage, mais plutôt d'atténuer l'impact des volumes construits en y associant des formes végétales variées (haie, bosquet, arbres isolés) afin de rompre la monotonie des bâtiments et conserver le rapport d'échelle.

Les haies de hauteurs variées permettront également de jouer au maximum le rôle de brise-vent et de protéger le bâtiment en cas de tempête.

Une réflexion en amont sur l'aménagement de l'espace qui sera occupé par les haies est indispensable. Les racines et les branches doivent avoir suffisamment d'espace pour ne pas endommager le bâtiment ou empiéter sur une voie de circulation.

Pour les nouvelles constructions, la conception doit toujours s'accompagner d'une démarche d'intégration paysagère s'interrogeant aussi bien sur les matériaux utilisés, les couleurs que sur les plantations nécessaires.

La notion d'échelle :

il s'agit du rapport au paysage environnant. Par exemple, un bâtiment de grande taille dans un paysage ouvert, donnera une impression monumentale, qui sera accentuée si à proximité une haie de très faible hauteur est implantée.

Les types de haies à éviter.

Les haies composées exclusivement d'une seule essence, d'autant plus s'il s'agit d'une essence persistante, sont à éviter. En effet, ce type de haie totalement imperméable donne un rendu très urbain et tend à banaliser le paysage, on le trouve partout, que ce soit en France ou dans toute l'Europe. De plus l'effet mur créé, au lieu de servir de brise-vent, accentue les perturbations de l'autre côté de la haie et ne protège donc pas la maison.

Si on désire tout de même créer une haie dense, permettant d'isoler totalement le jardin du voisinage, une association d'essences persistantes de hauteurs variées peut donner un effet similaire. La variation de textures et de couleurs ainsi créée et l'utilisation d'essences locales permettent de répondre aux besoins tout en favorisant l'intégration paysagère.

BRISE-VENT IMPERMEABLE



Les listes présentées ici, donnent un aperçu non exhaustif des principales essences d'arbres et d'arbustes que l'on peut trouver sur le territoire du Parc. Certaines essences, sont parfois difficiles à trouver dans le commerce, elles pourront aisément être remplacées par des espèces plus ornementales qui seront conseillées en jardinerie ou chez un pépiniériste. A la fin du guide se trouve un tableau comparatif des essences qui permettra d'orienter le choix en fonction des effets recherchés.



Nom français de l'essence *(Nom latin)*

→ **Produits divers** (fruits, plante mellifère toxique, propriétés médicinales, etc)
Froid : ❄️ Craint le froid
Faune : 🐝 Plante favorable à la faune
Valeur du Bois de chauffage : 🟡 Bon bois de chauffage
Valeur du bois d'œuvre :
Propriétés particulières de l'essence (sensibilité aux maladies, etc)
🚫 **Sensibilité au feu bactérien**

	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Hauteur : xx – xx m	Humidité	☀️ Ombre	🌳 Haut-jet
Feuillage : ex. caduque	PH du sol	🌱 Demi-ombre	🌿 Cépée, 🌳 Têtard
Longévité : xx ans	Texture	🟡 Pleine lumière	🌿 Haie taillée, arbuste
Croissance : ex. moyenne			

Localisation :

Produits divers (plusieurs rubriques par essence) :

- 🟢 Médicinal, 🌿 Fruit comestible, 🌳 Plante mellifère et fleurs, 🚫 Plante toxique

le feu bactérien

Le feu bactérien (*Erwinia amylovora*) est une maladie bactérienne qui s'attaque aux arbres fruitiers à pépins et à différents arbustes sauvages et d'ornement. Lorsque les conditions sont favorables, la maladie se propage très largement et cause des dégâts considérables. Les plantes infectées risquent de dépérir en une seule saison.

Afin d'empêcher toute propagation de la maladie, tous les plants d'arbres et d'arbustes sensibles au feu bactérien doivent être achetés dans des pépinières contrôlées, possédant les passeports phytosanitaires des différentes essences concernées.

1• les arbres



Alisier torminal *(Sorbus torminalis)*

- 🌳 Plante assez mellifère
- 🐝 Favorable à la faune
- 🔥 Très bon bois de chauffage
- 🪵 Bois de valeur : sciage, tranchage, sculpture
- 🟢 Fruits astringents, antidiarrhéiques, antiodysentériques
- 🚫 Sensible au feu bactérien (achat en pépinière contrôlée par la protection des végétaux).
- 🌳 Rejetée, drageonne.

Hauteur : 15 – 20 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Sol léger et frais	🌱 Demi-ombre	🌳 Haut-jet
Longévité : 100 ans	Acide à basique	🟡 Pleine lumière	
Croissance : moyenne	Siliceux, limoneux		

Localisation : Présent sur tout le territoire

Aulne glutineux *(Alnus glutinosa)*

- 🌳 Plante assez mellifère, floraison en février-mars
- 🪵 Bois de chauffage médiocre
- 🪵 Sciage, fendage, pâte à papier, tournerie, sculpture
- 🟢 Feuilles sudorifiques, diurétiques et vermifuges ; écorce astringente, tonique, détersive et fébrifuge
- 🌳 Écorce brune, crevassée ; rejetée ; bois imputrescible dans l'eau, fixe les berges



Hauteur : 20 – 30 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Humide à très humide	🟡 Pleine lumière	🌳 Haut-jet
Longévité : 100 – 150 ans	Acide à basique		🌿 Cépée
Croissance : rapide	Sableux, limoneux, argileux		🌳 Têtard

Localisation : Présent sur tout le territoire hormis la zone littorale



Bouleau verruqueux *(Betula pendula)*

- 🌳 Plante assez mellifère, floraison en avril – mai
- 🌳 Ne craint pas le froid
- 🔥 Bon bois de chauffage
- 🪵 Sciage, déroulage, tranchage, pâte à papier, manche à outils
- 🟢 Plante diurétique, résolutive, dépurative antidiarréuse, antirhumatisme
- 🌳 Écorce blanche et lisse s'exfoliant en lames minces ; rejetée et drageonne

Hauteur : 15 – 20 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Plutôt sec et léger	🟡 Pleine lumière	🌳 Haut-jet
Longévité : 100 ans	Acide ou basique		🌿 Cépée
Croissance : rapide	Sableux		

Localisation : Présent sur tout le territoire



Châtaignier commun (Castanea sativa)

- Plante assez mellifère, floraison jaune en mai - juin
- Châtaignes comestibles "marrons"
- Plante favorable à la faune
- Craint le froid et attrape un champignon mortel, l'encre. On préférera planter le châtaigner de l'INRA plus résistant.
- Bon bois de chauffage, mais projection d'escarilles
- Sciage, fendage, pâte à papier, piquets
- Plante astringente et fébrifuge

Hauteur : 25 - 35 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Sol sain et frais	Pleine lumière	Haut-jet
Longévité : 500 - 1500 ans	Acide	Demi-ombre	Cépée
Croissance : moyenne à rapide	Sableux, limoneux		

Localisation : On le trouve plutôt au Nord et à l'ouest du territoire du Parc

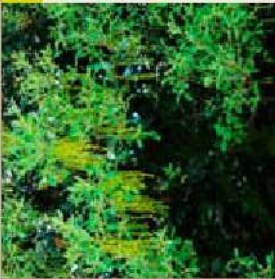
Chêne pédonculé (Quercus robur)

- Plante favorable à la faune
- Fruits non-comestibles : glands
- Bon bois de chauffage
- Sciage, tranchage, fendage, tournerie, sculpture
- Feuilles astringentes, antiseptiques et hémostatiques
- En Brèire, forte mortalité des jeunes arbres, due au développement des Capricornes (espèces protégées) et des Zeuzères (vers et chenilles).
- Rejette et drageonne ; bois imputrescible dans l'eau.



Hauteur : 30 - 45 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : Caduque	Sols frais voire humide	Pleine lumière	Haut-jet
Longévité : 500 - 1000 ans	Très acide à basique		Têtard
Croissance : lente à moyenne	Argileux, limoneux, tourbeux		

Localisation : Présent sur tout le territoire



Chêne vert (Quercus ilex)

- Fruits non-comestibles : glands
- Plante favorable à la faune
- Sensible au froid
- Excellent bois de chauffage
- Très mauvais bois d'œuvre
- Arbre restant vert toute l'année ; écorce noirâtre et crevassée (utilisée autrefois pour son tanin) ; bois très dur et très dense, se déformant au séchage ; rejette et drageonne.

Hauteur : 15 - 20 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : persistant	Sol aride	Pleine lumière	Haut-jet
Longévité : 500 - 1000 ans	Acide à neutre		Cépée
Croissance : lente à moyenne	Calcaire, rocailleux, siliceux		

Localisation : Présent sur la frange littorale, entre la Brèire et la mer



Cormier (sorbier domestique) (Sorbus domestica)

- Plante mellifère, petites fleurs blanches en avril et juin.
- Fruits rouges consommables blettes : sorbes et cormes
- Très favorable à la faune ; les fruits attirent beaucoup les oiseaux
- Très bon bois de chauffage
- Bois de valeur : sciage, tranchage, tournerie, manche d'outils
- Fruits antinauséux et antidiarrhéiques
- Sensible au feu bactérien (achat en pépinière contrôlée par la protection des végétaux)

Rejette

Hauteur : 15 - 20 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Sol frais	Pleine lumière	Haut-jet
Longévité : 500 - 600 ans	Acide à basique	Demi-ombre	Cépée
Croissance : lente	Argileux, caillouteux		

Localisation : Présent sur tout le territoire

Erable champêtre (petit Erable, acéraille) (Acer campestre)

- Plante très mellifère.
- Joli feuillage jaune d'or à l'automne
- Favorable à la faune
- Très bon bois de chauffage
- Sciage, tournerie, mobilier, manche d'outils
- Rejette



Hauteur : 10 - 20 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Sain	Pleine lumière	Haut-jet
Longévité : 100 - 150 ans	Neutre à basique	Demi-ombre	Cépée
Croissance : lente	Limoneux, argileux		Haie taillée

Localisation : Présent sur tout le territoire hormis la zone littorale



Frêne élevé (frêne commun) (Fraxinus excelsior)

- Ne craint pas le froid, mais est sensible aux gelées de printemps
- Très bon bois de chauffage
- Sciage, déroulage, tranchage, pâte à papier, manche à outils
- Feuilles et fruits diurétiques, antirhumatismaux, antigoutteux, sudorifiques, toniques, laxatifs ; écorce aromatique, tonique, astringente, fébrifuge et expectorante.
- Rejette bien de souche. Supporte mal les peuplements denses.
- Bon fourrage ; racines et loupes recherchées.

Hauteur : 15 - 35 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : Caduque	Sol frais, voire humide	Pleine lumière	Haut-jet
Longévité : 100 - 200 ans	Légèrement acide à basique	Demi-ombre	Cépée
Croissance : rapide	Argileux, limoneux		Têtard

Localisation : Essence liée au marais et à ses abords



Hêtre (*Fagus sylvatica*)

- Faines comestibles et productrices d'huile
- Favorable à la faune
- Excellent bois de chauffage
- Sciage, déroulage, pâte à papier, tournerie, manche d'outils
- Écorce astringente et fébrifuge : charbon bactéricide et antituberculeux

Hauteur : 20 – 45 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Sol sain, voire humide	Demi-ombre	Haut-jet
Longévité : 150 – 300 ans	Acide à basique	Ombre	
Croissance : moyenne			

Localisation : Présent essentiellement au nord du Parc, parmi les boisements

If (*Taxus baccata*)

- Arilles toxiques
- Bois très dur, utilisé pour le tranchage donnant des placages, pour le tournage d'objets décoratifs et pour la sculpture car résiste bien à la fissuration.
- Attention, toxique de la tête au pied



Hauteur : 10 – 20 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : persistant	Tout sauf trop humide ou trop sec	Pleine lumière	Haie taillée
Longévité : 1000 – 1500 ans		Ombre	
Croissance : lente			

Localisation : Présent sur tout le territoire



Merisier (cerisier des oiseaux) (*Prunus avium*)

- Plante assez mellifère, jolies fleurs blanches en avril-mai
- Merise comestible "kirsch", appréciée des oiseaux
- Plante favorable à la faune grâce à ses merises
- Bois de chauffage médiocre
- Bois de grande valeur : sciage, tranchage, ébénisterie fine, plaquage.
- Queues de merises diurétiques
- C'est de lui que dérivent tous les Cerisiers cultivés

Hauteur : 15 – 35 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : Caduque	Sol frais	Pleine lumière	Haut-jet
Longévité : 100 – 200 ans	Peu acide à basique	Demi-ombre	Cépée
Croissance : rapide	Argileux, limoneux		Têtard

Localisation : Tout le territoire hormis la zone littorale



Orme champêtre (*Ulmus campestris*)

- Assez sensible au froid, surtout aux gelées de printemps
- Très bon bois de chauffage
- Bois de grande valeur : sciage, déroulage, tranchage, manche d'outils, plaquage, ébénisterie, construction (escalier), charonnage (moyeux, jante et instruments agricoles)
- Écorce stimulante, sudorifique, diurétique et résolutive
- Sensible à la graphiose, il a presque totalement disparu de Loire Atlantique, des variétés résistantes existent.

Hauteur : 20 – 35 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Sol sain à humide	Pleine lumière	Haut-jet
Longévité : 300 – 400 ans	Neutre		Cépée
Croissance : rapide	Limoneux, argileux		Têtard, Haie taillée

Localisation : Présent sur tout le territoire

Peuplier tremble (*Populus tremula*)

- Résiste bien au grand froid
- Bois de chauffage médiocre
- Sciage, déroulage, panneaux de particules, allumettes.
- Bourgeons diurétiques, sudorifiques, antiseptiques, balsamiques, toniques et astringents.
- Espèce pionnière, rejette et drageonne abondamment mais le bouturage reste difficile.



Hauteur : 15 – 25 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuill. : caduque et brillant	Sol frais, bien drainé	Pleine lumière	Haut-jet
Longévité : 80 – 100 ans	Neutre à basique		Cépée
Croissance : rapide	Argileux		

Localisation : Présent sur tout le territoire



Saule blanc (*Salix alba*)

- Plante mellifère, floraison en avril-mai
- Bois de chauffage médiocre
- Sciage, déroulage, tranchage, pâte à papier, manches à outils, sculpture, sabots, lattes, vannerie (rameaux).
- Écorce antirhumatisme et fébrifuge (salicine)

Hauteur : 10 – 20 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Sol humide	Pleine lumière	Haut-jet
Longévité : 70 – 120 ans	Légèrement acide à neutre		Cépée,
Croissance : rapide	Limoneux, argileux		Têtard, Haie taillée

Localisation : Tout le territoire hormis la zone littorale



Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*)

- Plante assez mellifère, fleurs blanches (mai, juin)
- Baies rouges comestibles
- Bois de chauffage médiocre
- Sciage tournerie, manches à outils
- Feuilles purgatives et pectorales ; fruits laxatifs, diurétiques, emménagogues et antiscorbutiques
- Rejette
- Sensible au feu bactérien (achat en pépinière contrôlée par la protection des végétaux)

Hauteur : 10 – 15 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Sol sain et frais	Demi-ombre	Haut-jet
Longévité : 80 – 150 ans	Acide	Pleine lumière	Cépée
Croissance : rapide	Sableux, limoneux		Haie taillée

Localisation : Présent sur tout le territoire

Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)

- Plante mellifère
- Bois de chauffage médiocre
- Sciage, tranchage pâte à papier, tournerie, sculpture
- Fleurs antispasmodique, calmantes, antitussives, sudorifiques et diurétiques ; écorce anti-inflammatoire.
- Rejette, drageonne



Hauteur : 20 – 30 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Sol sain	Demi-ombre	Haut-jet
Longévité : 1000 ans	Acide à basique		Cépée
Croissance : rapide	Argileux, limoneux		Têtard

Localisation : Présent sur tout le territoire

2- Arbustes et arbrisseaux



Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)

- Plante très mellifère, jolies fleurs jaunes de juin à octobre
- Favorable à la faune
- Attention graines toxiques
- Rameaux comportant de nombreuses épines pouvant constituer de véritables haies défensives.

Hauteur : 1 – 4 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : persistant (épines)	Sol sain à sec	Pleine lumière	Arbuste
Longévité : 10 ans	Acide		Haie taillée
Croissance : rapide	Siliceux, limoneux		

Localisation : Présent sur tout le territoire

Aubépine (*Crataegus monogyna*)

- Plante assez mellifère, jolies fleurs blanches et fruits rouges
- Favorable à la faune
- Bon bois de chauffage.
- Petite menuiserie, tournerie
- Plante sédative, circulo-régulatrice, fébrifuge et antiscorbutique.
- Sensible au feu bactérien (achat en pépinière contrôlée par la protection des végétaux)
- Rejette, nombreuses épines



Hauteur : 4–10 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Sec à peu humide	Pleine lumière	Arbuste
Longévité : 500 ans	Acide à basique	Demi-ombre	Haie taillée
Croissance : moyenne à rapide	Argileux, limoneux		

Localisation : Présent sur tout le territoire



Bourdaine (nerprun bourdaine) (*Frangula alnus*)

- Plante mellifère, petites fleurs vert-blanchâtres en avril – juillet
- Petits fruits rouges puis noirs à maturité, non comestibles
- Très favorable à la faune (insectes, oiseaux, papillons)
- Bon bois de chauffage, charbon utilisé autrefois dans la fabrication de la poudre à canon. Charbon de bonne qualité (fusain à dessin).
- Vannerie, tuteurs
- Écorce interne vomitive, laxative, vermifuge.
- Rejette facilement

Hauteur : 1 – 5 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Sol frais à humide	Pleine lumière	Arbuste
Longévité : 30 – 50 ans	Acide (à basique)	Demi-ombre	Haie taillée
Croissance : moyenne	Sols divers		

Localisation : Essence liée au marais et à ses abords



Cornouiller sanguin (sanguine, bois punais, sauvignon) (Cornus sanguinea)

- Plante très mellifère, fleurs blanches avant les feuilles en mars, avril
- Favorable à la faune
- Sciage, manche d'outils, vannerie, tuteurs
- Rejette, drageonne

Hauteur : 2 – 8 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Sol sec à assez humide	Pleine lumière	Arbuste
Longévité : 30 ans	Légèrement acide basique	Demi-ombre	Haie taillée
Croissance : rapide	Limoneux, argileux		

Localisation : Présent sur tout le territoire



Églantier (rosier des chiens) (Rosa canina)

- Baies rouges comestibles en confiture
- Fleurs laxatives ; fruits astringents, diurétiques et antiscorbutiques
- Plante assez mellifère, jolies fleurs rose pâle (mai à juillet)

Hauteur : 2 – 5 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Sec à sain	Pleine lumière	Arbuste
Longévité : 60 ans	Légèrement acide à basique		Haie taillée
Croissance : rapide	Sableux, argileux, limoneux		

Localisation : Présent sur tout le territoire



Genêt à balai (sarrathame) (Cytisus scoparius)

- Plante mellifère, jolies fleurs jaunes d'or
- Plante favorable à la faune
- Craint le gel
- Attention : plante toxique

Hauteur : 1 – 3 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Sol sain	Pleine lumière	Arbuste
Longévité : 10 – 25 ans	Assez acide		Haie taillée
Croissance : rapide	Sableux, limoneux		

Localisation : Présent sur tout le territoire



Houx (Ilex aquifolium)

- Baies rouges (pieds femelles)
- Plante favorable à la faune
- Tranchage, tournerie, sculpture, manches à outils
- Attention : baies toxiques

Hauteur : 2 – 25 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : persistant	Sol humide	Demi-ombre	Haut jet
Longévité : 300 ans	Acide à basique	Ombre	Haie taillée
Croissance : lente	Limoneux, argileux, siliceux		

Localisation : Présent sur tout le territoire



Néflier (Mespilus germanica)

- Nôfles comestibles blettes
- Plante assez mellifère
- Favorable à la faune
- Petite ébénisterie, manches d'outils
- Fruits toniques, antiscorbutiques et astringents ; feuilles astringentes
- Peut être utilisé comme porte-greffe pour arbres fruitiers

Hauteur : 2 – 6 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Sain	Demi-ombre	Arbuste
Longévité : 50 – 80 ans	Acide	Pleine lumière	Haie taillée
Croissance : lente	Siliceux, limoneux		

Localisation : Présent sur tout le territoire et de manière plus importante au sud



Noisetier commun (Corylus avellana)

- Noisettes comestibles
- Très résistant au froid
- Assez bon bois de chauffage
- Clôture, autrefois utilisé pour les cercles de tonneaux.
- Rejette, drageonne

Hauteur : 2 – 6 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Tout type de sol même calcaire	Demi-ombre	Arbuste
Longévité : 50 – 80 ans	Légèrement acide à neutre	Pleine lumière	Haie taillée
Croissance : moyenne			

Localisation : Présent sur tout le territoire



Poirier commun (*Pyrus communis*)

- Floraison blanche en avril avant les feuilles
- Poires comestibles de 2 à 4 cm
- Bon bois de chauffage
- Bois de très bonne qualité, utilisé en ébénisterie et en charpente
- dragéonne
- Sensible au feu bactérien (achat en pépinière contrôlée par la protection des végétaux)

Hauteur : 8 - 20 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Sol sec à assez humide	Pleine lumière	Haut jet
Longévité : 100 - 300 ans	Neutre	Demi-ombre	Arbuste
Croissance : lente	Argileux, limoneux		

Localisation : Présent sur tout le territoire



Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)

- Plantes mellifères ; fleurs blanches rosées qui apparaissent en avril mai
- Pommes, comestibles
- Résiste bien au froid
- Bon bois de chauffage
- Petit ébénisterie, tournerie, marquerie, sculpture, manches
- Ecorce tonique, astringente et fébrifuge, feuilles diurétiques
- Porte greffe pour arbre fruitier
- Sensible au feu bactérien (achat en pépinière contrôlée par la protection des végétaux)

Hauteur : 8 - 15 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Sol sain, basique à acide	Pleine lumière	Haut jet
Longévité : 70 - 100 ans	Limoneux, silico-argileux	Demi-ombre	Arbuste
Croissance : moyenne			

Localisation : Présent sur tout le territoire



Prunellier (épine noire) (*Prunus spinosa*)

- Plante assez mellifère ; fleurs blanches apparaissant en avril un peu avant les feuilles
- Prunelles comestibles blettes
- Plante favorable à la faune
- Supporte bien le froid
- Ecorce et fruit astringents ; écorce fébrifuge ; fleurs diurétiques et laxatives ; feuilles dépuratives.
- Dragéonne

Hauteur : 2 - 4 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Sol frais	Pleine lumière	Arbuste
Longévité : 50 - 80 ans	Neutre	Demi-ombre	Haie taillée
Croissance : moyenne	Limoneux, argileux		

Localisation : Présent sur tout le territoire



Saulx roux (*Salix atrocinerea*)

- Plante assez mellifère ; floraison en jolis chatons jaunes en avril-mai
- Plante favorable à la faune
- Bois de chauffage médiocre
- Pâte à papier, vannerie
- Ecorce antirhumatismales et fébrifuge

Hauteur : 3 - 6 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Sol sain à très humide	Pleine lumière	Haie taillée
Longévité : 50 ans	Acide à basique		Arbuste
Croissance : rapide	Limoneux, argileux, tourbeux		

Localisation : Essence liée au marais et à ses abords.



Saulx à oreillettes (*Salix aurita*)

- Bois de chauffage médiocre
- Pâte à papier, sculpture, vannerie
- Ecorce antirhumatisme et fébrifuge (salicine)

Hauteur : 1 - 3 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Sol humide	Pleine lumière	Haie taillée
Longévité : 60 ans	Acide	Demi-ombre	Arbuste
Croissance : rapide	Limoneux, tourbeux		

Localisation : Présent sur tout le territoire



Sureau noir (*Sambucus nigra*)

- Plante assez mellifère ; jolies fleurs blanches (juin, juillet)
- Baies noires comestibles cuites, en confiture
- Favorable à la faune
- Plante sudorifique, diurétique, purgative, vomitive, détersive, antiseptique, antispasmodique, emménagogue et résolutive.

Hauteur : 2 - 10 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Sol frais et humide	Demi-ombre	Haie taillée
Longévité : 50 ans	Neutre à basique	Pleine lumière	Arbuste
Croissance : rapide	Limoneux, argileux		

Localisation : Présent sur tout le territoire

Tamaris d'Angleterre (*Tamarix anglica*)

🌸 Fleurs roses en épis nombreux, en mai-septembre



Hauteur : 2 - 5 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : caduque	Plantes halophiles	☀️ Pleine lumière	🌿 Arbuste
Longévité :	Sol sableux		🌿 Haie taillée
Croissance :			

Localisation : Plante halophile spécifique des anciens prés salés, on la trouve essentiellement au sud de Saint Malo de Guersac, Saint André des Eaux



Troène (*Ligustrum vulgare*)

- 🌸 Plante mellifère, jolies fleurs blanches (mai, juin)
- ⚠️ Baies toxiques
- 🌿 Plante favorable à la faune
- 🌿 Tournerie, vannerie
- 🌿 Rejette

Hauteur : 2 - 4 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : semi-persistant	Sols sec à humide	☀️ Demi ombre	🌿 Arbuste
Longévité : 30 - 50 ans	Légèrement acide à basique	☀️ Pleine lumière	🌿 Haie taillée
Croissance : rapide			

Localisation : Présent sur tout le territoire

Viorne obier (obier) (*Viburnum opulus*)

- 🌸 Plante assez mellifère
- ⚠️ Fruits toxiques
- 🌿 Favorable à la faune
- 🌿 Liens, vannerie



Hauteur : 2 - 4 m	SOL	LUMIÈRE	TAILLE POSSIBLE
Feuillage : Caduque	Sol sain à humide, parfois sec	☀️ Demi ombre	🌿 Arbuste
Longévité : 30 - 50 ans	Légèrement acide à basique	☀️ Pleine lumière	🌿 Haie taillée
Croissance : Moyenne à rapide	Argileux, limoneux		

Localisation : Peu présent sur le territoire mais parfois planté

autres essences pouvant êtres utilisées

Certaines essences, même si elles ne font pas partie des essences locales, peuvent venir compléter agréablement vos plantations.

Ainsi le **laurier sauce** (*Laurus nobilis*) ou le **laurier tin** (*Viburnum tinus*), tous deux au feuillage persistant pourront être associés avec d'autres essences, afin de créer une haie dense relativement imperméable. Il en est de même pour le **buïs** (*Buxus sempervirens*).

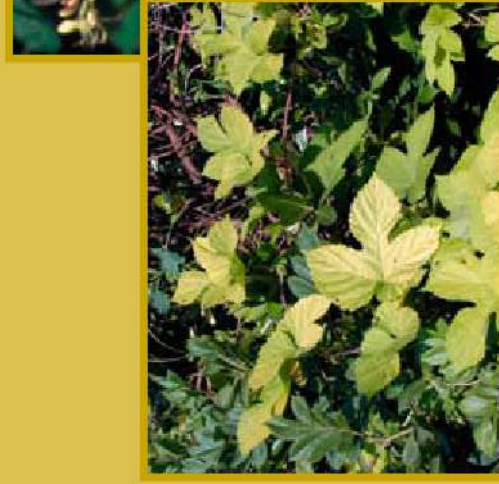
L'arbousier, de par les fleurs et les fruits qu'il produit, pourra également être ajouté à la haie et favoriser ainsi la présence de papillons et autres insectes.

En ce qui concerne les arbres isolés, le **noyer** peut également être intéressant du fait de son aspect mais également des noix qu'il produit à l'automne.

En zone littorale, il est parfois difficile de trouver des essences résistant au sel.

Le **pourpier de mer** ou **arroche** (*Atriplex halimus*) est très utilisé au sein des haies brise-vent en bord de mer, puisqu'il résiste au sel.

Les haies peuvent également être agrémentées de **lianes**. Celles que l'on trouve le plus fréquemment sur le territoire du Parc sont le **chèvrefeuille**, la **clématite** des bois ou le **houblon**. Cependant, d'autres essences peuvent donner des effets très intéressants comme la **vigne** ou le **lierre**.



houblon

chèvrefeuille

Quelles essences choisir ?

1- tableau comparatif des essences locales

Ce tableau reprend les principales caractéristiques des espèces d'essence locale, classées par taille.

Nom	Feuillage	Fleurs / Feuilles Aspect esthétique	Mellifère	Fruits	Faune	Toxique		Tailles possibles					Qualité du bois de chauffage	Valeur du bois d'oeuvre	Localisation
								Arbuste	Haie taillée	Cépée	Haut-jet	Têtard			
Arbres de grande taille															
Alisier Torminal	☺	Fleurs blanches	☺	🍓	🐿									🌳🌳🌳🌳	Tout le territoire
Châtaigner commun	☺	Fleurs jaunes	☺	🍓	🐿				☺		☺	🌳	🌳🌳	Extrême nord du Parc	
Chêne pédonculé	☺			🍓	🐿						☺	🌳	🌳🌳	Tout le territoire	
Chêne vert	☺			🍓	🐿						☺	🌳	🌳🌳	Entre la Brière et la mer	
Frêne élevé	☺										☺	🌳	🌳🌳	Lié au marais et à ses abords	
Hêtre	☺			🍓								🌳	🌳🌳	Au nord, lié aux boisements	
Merisier	☺	Fleurs blanches		🍓	🐿									🌳🌳🌳	Tout le territoire sauf le littoral
Orme Champêtre	☺									☺		🌳	🌳🌳	Tout le territoire	
Peuplier Tremble	☺									☺		☺	🌳🌳	Tout le territoire	
Tilleul à petites feuilles	☺	Fleurs jaune pâle	☺☺							☺		☺	🌳	Tout le territoire	
Arbres de taille moyenne															
Aulne glutineux	☺		☺											🌳🌳	Tout le territoire sauf le littoral
Bouleau verruqueux	☺		☺							☺		🌳	🌳	Tout le territoire	
Cornier	☺	petites fleurs blanches	☺☺	🍓	🐿					☺		🌳	🌳🌳🌳	Tout le territoire	
Erable champêtre	☺	feuilles jaune d'or	☺☺☺		🐿					☺		🌳	🌳	Tout le territoire sauf le littoral	
If	☺			🍓		🚫									Tout le territoire
Néflier	☺	Fleurs blanches	☺	🍓	🐿					☺				Tout le territoire	
Saule blanc	☺		☺☺		🐿					☺		🌳	🌳	Tout le territoire	
Sorbier des oiseaux	☺	Fleurs blanches	☺	🍓						☺		🌳		Tout le territoire	

Feuillage :
+ Caduque / + Persistant / + Semi-persistant

Mellifère :
+ Assez mellifère / + Mellifère / + Très mellifère

Fruits :
+ Fruit Comestible / + Fruit non comestible

Qualité du bois de chauffage :
+ Médiocre / + Bon bois de chauffage / + Très bon / + Excellent

Valeur du bois d'œuvre :
+ Faible valeur / + Valeur moyenne / + Bonne valeur / + Très bonne valeur / + Excellent

Quelles essences choisir ?

1- tableau comparatif des essences locales

Nom	Feuillage	Fleurs / Feuilles Aspect esthétique	Mellifère	Fruits	Faune	Toxique		Tailles possibles					Qualité du bois de chauffage	Valeur du bois d'oeuvre	Localisation
Grands arbustes															
Houx	☞			🍎	🐿	🚫					🌿		🍌	Tout le territoire	
Aubépine	☞	Fleurs blanches	🍍	🍎	🐿			☞							Tout le territoire
Bourdaine	☞		🍍🍍	🍎				☞							Lié au marais et à ses abords
Cornouillier sanguin	☞		🍍🍍🍍		🐿			☞							Tout le territoire
Eglantier	☞		🍍	🍏				☞							Tout le territoire
Noisetier commun	☞		🍍🍍	🍏	🐿			☞					🍌	🍌	Tout le territoire
Poirier commun	☞		🍍	🍏	🐿			☞				🌿	🍌	🍌🍌	Tout le territoire
Pommier sauvage	☞		🍍	🍏				☞				🌿	🍌	🍌	Tout le territoire
Prunellier	☞		🍍	🍏	🐿			☞							Tout le territoire
Saule roux	☞		🍍		🐿			☞						🍌	Lié au marais et à ses abords
Sureau Noir	☞		🍍	🍏	🐿		☞							Tout le territoire	
Troène	☞☞		🍍🍍	🍎	🐿	🚫	☞							Tout le territoire	
Viorne obier	☞		🍍		🐿		☞							Tout le territoire	
Petits arbustes															
Ajoncs d'Europe	☞		🍍🍍🍍	🍎	🐿	🚫								Tout le territoire	
Genêt à balai	☞		🍍🍍			🚫									Tout le territoire
Saule à oreillettes	☞													🍌	Tout le territoire
Tamaris d'Angleterre	☞														Lié aux anciens prés salés, sud de St-Malo-de-Guersac et de St-André-des-Eaux
Sorbier des oiseaux	☞	Fleurs blanches	🍍	🍏							🌿			Tout le territoire	

Feuillage :

🌿 Caduque / P Persistant / S P Semi-persistant

Mellifère :

🌿 Assez mellifère / 🌿🌿 Mellifère / 🌿🌿🌿 Très mellifère

Fruits :

🌿 Fruit Comestible / 🌿 Fruit non comestible

Qualité du bois de chauffage :

🌿 Médiocre / 🌿🌿 Bon bois de chauffage / 🌿🌿🌿 Très bon / 🌿🌿🌿🌿 Excellent

Valeur du bois d'œuvre :

⊖ Faible valeur / ⊕ Valeur moyenne / ⊕⊕ Bonne valeur / ⊕⊕⊕ Très bonne valeur / ⊕⊕⊕⊕ Excellent

VOICI QUELQUES ESSENCES À ÉVITER :

Erable *Negundo* (*Acer negundo*) : appréciant les mêmes espaces que le saule blanc qui est une essence caractéristique du territoire, il existe un risque de mise en concurrence de ces deux espèces qui pourrait avoir des conséquences néfastes sur la population de saule blanc.

Le séneçon arborescent ou baccharis à feuilles d'arroche (*Baccharis halimifolia*), est originaire d'Amérique du Nord. Il est utilisé comme arbuste ornemental aux abords du littoral. Autour des marais salants, le développement du Baccharis sur les digues provoque un effet brise-vent contraire aux besoins des paludiers et gêne les accès et la circulation. La sécrétion de résines par les feuilles et le bois en fait un bon combustible. Son développement augmente donc le risque d'incendie dans les friches. De plus sa production importante de graines pourrait être impliquée dans une aggravation du rhume des foins.

Le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), modifie fortement les écosystèmes qu'il colonise. En Suisse et dans le Nord de l'Italie, il s'est substitué à des forêts entières de châtaigniers. Il contient de la robinie (dans l'écorce) et de la robinine (dans les feuilles, les fleurs et les graines). Ces deux substances sont toxiques pour l'homme (gastro-entérite en cas d'ingestion).

AUTRES PLANTES À ÉVITER :

L'herbe de la pampas (*Cortaderia selloana*), graminée très souvent plantée dans les parcs et jardins, est une espèce très opportuniste. On assiste aujourd'hui à son évasion des jardins notamment sur la côte atlantique où elle trouve un climat favorable.

La renouée du Japon (*Fallopia japonica*) fait partie des espèces invasives ayant la dynamique d'expansion la plus forte de notre continent. Les colonies mono spécifiques qu'elle forme le long des cours d'eau, fragilisent d'une part les berges qui tendent à s'éroder et d'autre part empêchent l'accès des usagers aux rives.

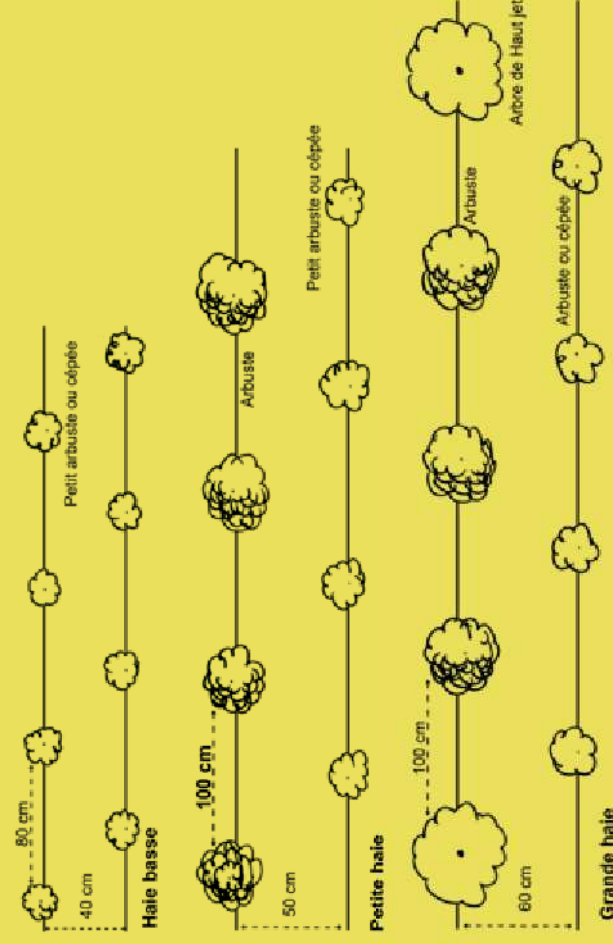
La berce du Caucase (*Heracleum mantagazzianum*) pose des problèmes d'envahissement dans de nombreux pays du nord ouest de l'Europe. La furocumarine qu'elle contient provoque par contact, de fortes réactions allergiques surtout lorsque la peau est exposée au soleil.

Planter et entretenir une haie

Tout d'abord pour planter une haie, une attention particulière doit être portée sur le choix des essences (voir liste des essences locales). En règle générale il est conseillé d'associer au moins deux essences, cela permet des variations de textures et de couleurs (feuillages et fleurs éventuellement), une meilleure résistance au gel et aux maladies, mais également, une plus grande diversité de la faune et de la flore.

Quantité et disposition :

La densité de la plantation dépend de l'effet souhaité et des essences choisies. En règle générale il est préférable de planter les sujets en quinconce sur deux rangées. Cette disposition permet de donner une meilleure unité à la haie et évite la concurrence entre les différents plants. Quelques exemples :



Réalisation de la plantation :

1. PRÉPARATION DU SOL :

- Afin de donner à l'arbre ou l'arbuste les meilleures conditions pour son épanouissement, il est indispensable de préparer le sol.
- tout d'abord il s'agit d'éliminer la couche herbacée qui pourrait faire concurrence aux plants notamment pour l'eau et les éléments nutritifs.
 - ensuite il faut travailler le sol en profondeur (40 à 80cm). Ceci doit permettre la pénétration de l'eau en profondeur et un meilleur développement des racines.
 - un apport de fumier ou de compost peut être fait, mais en surface uniquement.

2. COUVERTURE DU SOL :

La couverture du sol est une étape importante de la plantation, celle ci permet de maintenir l'humidité, d'aérer le sol et de limiter la concurrence avec les plantes herbacées. La couverture peut être de différentes natures :

Quelques exemples de couvertures	Avantages	Inconvénients
Paillage à base de paille ou de foin. Éventuellement écorce de Pin	- Installation facile et rapide. - Biodégradable. - Activité biologique importante. - Fabrication d'humus. - Perméable	- Nouveaux apports de paille nécessaires pour conserver une bonne épaisseur. - N'empêche pas l'envahissement par les herbes.
La couverture plastique	- Empêche l'herbe de pousser. - Maintient l'humidité du sol.	- Non biodégradable. - Pose nécessitant une fixation de part et d'autre de la zone à planter. - Difficile à enlever une fois posée
La couverture en feutre végétal	- Biodégradable - Perméable	- N'empêche par l'envahissement par les herbes. - Pose nécessitant une fixation de part et d'autre de la zone à planter.
La couverture en feutre synthétique	- Empêche l'herbe de pousser	- Non biodégradable. - Pose nécessitant une fixation de part et d'autre de la zone à planter.



couverture plastique



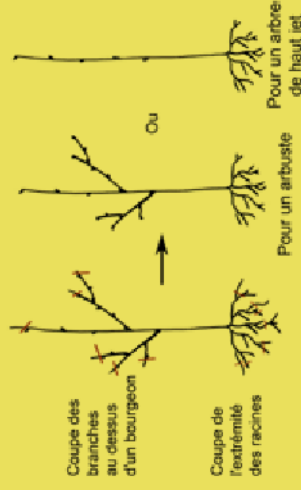
couverture en feutre végétal

3. LA PLANTATION :

Il est fortement conseillé d'utiliser des plants jeunes (40 à 80 cm), ils sont moins chers et ont une meilleure prise de croissance.

a. Préparation des plants :

Tout d'abord il faut couper les parties abîmées des racines. Si le plant est destiné à devenir un arbre de haut jet, il faut couper toutes les branches. S'il est destiné à être un arbuste, il faut juste tailler l'extrémité des rameaux. Lorsque la cime est abîmée, il est également nécessaire de la couper, en biseau, au dessus d'un bourgeon.

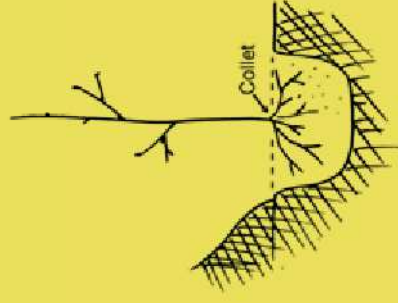


b. Le pralinage :

La reprise d'un arbre n'étant pas toujours évidente, afin d'apporter aux racines ce dont elles ont besoin pour un démarrage rapide, un pralinage est recommandé. Le pralin se trouve dans le commerce ou bien il peut être réalisé en mélangeant 1/3 de bouse de vache, 1/3 de terre et 1/3 d'eau. Ensuite il suffit de tremper les racines dans le mélange avant de mettre le plant en terre.

c. Mise en terre :

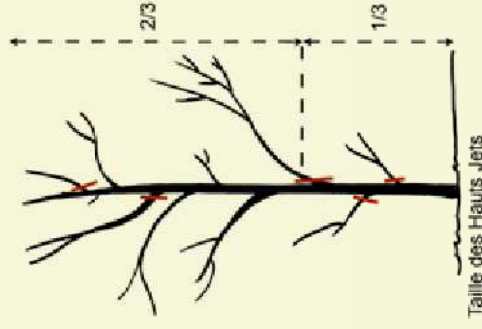
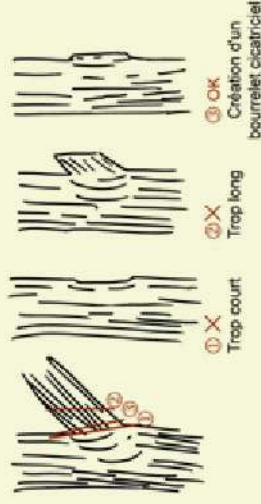
- Tout d'abord il est nécessaire d'ouvrir la couverture (plastique, feutre ou paille) et de creuser un trou de profondeur suffisante pour que la limite entre la tige et la base des racines (le collet) soit au niveau du sol.
- Les racines ne doivent pas être comprimées au fond, c'est pourquoi le plus simple est d'enfoncer les racines un peu plus profondément et ensuite de tirer le plant afin que le collet arrive au niveau du sol.
- Ensuite il faut recouvrir les racines en tassant bien le sol afin d'éviter les poches d'air et faire en sorte que les racines soient bien en contact avec la terre.
- Afin d'éviter que le plant ne soit ensuite abîmé, par les animaux notamment, il peut être nécessaire de le protéger par une gaine, une clôture ou un répulsif.



Les modes de taille :

Les trois premières années suivant la plantation sont déterminantes pour l'avenir de la haie. Ainsi durant cette période il faudra être particulièrement vigilant à la concurrence éventuelle de toute végétation.

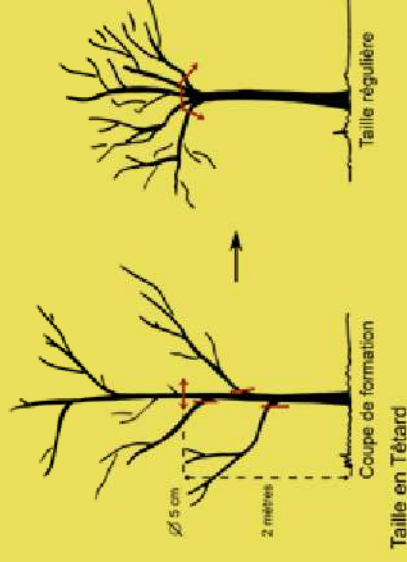
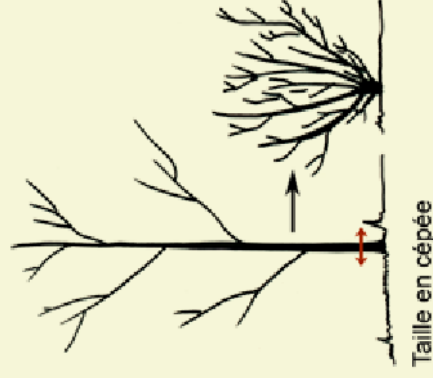
De même, l'arrosage devra être régulier, surtout en cas de sécheresse. Lorsque l'on taille un arbre, celui-ci referme la "blessure" en créant un bourrelet cicatriciel. Afin qu'il puisse se former correctement et ainsi empêcher le pourrissement et les maladies, la coupe ne doit pas être effectuée au ras du tronc, ni laisser un chicot.



TAILLER LES ARBRES ET ARBUSTES EN CÉPÉE OU RECÉPAGE :

Le recépage consiste à couper le plant à quelques centimètres du sol (5 à 10 cm).

Réalisé à la fin de l'hiver, après les dernières gelées, il permet de favoriser le départ de plusieurs rejets, qui formeront l'arbuste. Pour aider la haie à s'épaissir on peut réaliser une coupe tous les ans, 10 à 20 cm au-dessus de la coupe de l'année précédente.



Taille en Têtard



Le principe de taille consiste à élaguer et à couper la tige principale de l'arbre lorsque celui-ci atteint un diamètre d'environ 5 cm, à une hauteur de 1.6 à 2 mètres.

Cette opération doit être pratiquée tous les deux ou trois ans le temps qu'une "tête" se forme. Ensuite, tailler toute les tiges se trouvant sur la tête tous les 8 ans environ.

LES TAILLES D'ENTRETIEN :

Les tailles d'entretien, suivant la hauteur et la longueur de la haie, peuvent se faire à la main ou de manière mécanisée.

Dans tous les cas, il est nécessaire de se munir du matériel adapté à la dimension des branches afin de réaliser des coupes franches.

La taille doit s'effectuer sur le dessus et latéralement au printemps et éventuellement à la fin de l'été.

Antidartreux	<i>Contre les dermatoses.</i>
Antidysentérique	<i>Contre la dysenterie.</i>
Antiscorbutique	<i>Contre le scorbut, riche en vitamine C.</i>
Antispasmodique	<i>Contre les spasmes.</i>
Antitussives	<i>Contre la toux.</i>
Astringent	<i>Qui resserre les tissus.</i>
Bactéricide	<i>Qui tue les bactéries.</i>
Balsamique	<i>Qui apaise.</i>
Blot	<i>Se dit d'un fruit très mûr.</i>
Bouturage	<i>Prélèvement d'une jeune pousse, qui est ensuite plantée en terre et donne une nouvelle plante.</i>
Caduque	<i>Se dit du feuillage des arbres qui perdent leurs feuilles tous les ans.</i>
Cépée	<i>Ensemble des rejets issus d'une même souche. Une conduite en cépée consiste à couper l'arbuste pour favoriser les rejets.</i>
Collet	<i>Limite entre les racines et la tige ou le tronc.</i>
Dépuratif	<i>Qui purifie l'organisme.</i>
Détersif	<i>Qui nettoie les plaies.</i>
Diurétique	<i>Qui favorise l'activité urinaire.</i>
Dragonnier	<i>Donner des pousses qui naissent depuis les racines.</i>
Emménagogue	<i>Qui favorise l'apparition des règles.</i>
Essence	<i>Synonyme d'espèce végétale.</i>
Fébrifuge	<i>Contre la fièvre</i>
Fendage	<i>Couper le bois dans le sens de la longueur.</i>
Feu bactérien	<i>Maladie des rosacées due à une bactérie (Erwinia amylovora). Tous les plants d'essences sensibles au feu bactérien doivent être achetés en pépinière contrôlée par la protection des végétaux.</i>
Graphiose	<i>Maladie de l'orme (champignon)</i>
Haut-jet	<i>Arbre de grande taille.</i>

Hémostatique	<i>Anticoagulant, qui arrête l'hémorragie.</i>
Laxatif	<i>Qui favorise l'évacuation des selles.</i>
Mellifère	<i>Plante produisant du nectar particulièrement apprécié des insectes.</i>
Persistant	<i>Se dit du feuillage des arbres qui ne perdent pas leurs feuilles.</i>
Purgatif	<i>Qui stimule l'évacuation des selles.</i>
Rejet	<i>Pousses qui naissent à partir d'une tige ou d'une souche d'arbre.</i>
Résolutif	<i>Qui calme une inflammation.</i>
Salicine	<i>Substance qui réduit la sensibilité à la douleur.</i>
Sol argileux	<i>Sol dont la terre colle aux semelles, retient l'eau en surface et craquelle en été. L'argile retient l'eau et évite l'entraînement des sels minéraux et des engrais vers les couches profondes du sous-sol. Les terrains à forte proportion d'argile sont difficiles à travailler.</i>
Sol calcaire	<i>Sol reconnaissable à sa couleur blanchâtre. Il est sec, retient difficilement l'eau et est pauvre en élément fertilisant.</i>
Sol sableux	<i>Sol dont la terre malaxée à la main s'effrite entre les doigts quand on la serre. Sol léger, meuble, facile à bêcher, à biner et à désherber. Il se réchauffe rapidement au printemps et les semis y lèvent précocement. Il laisse trop vite filtrer l'eau, qui "lessive" les éléments fertilisants et les entraîne vers les couches profondes.</i>
Sol tourbeux	<i>Sol de couleur noire. Il est riche en matière organique et acide.</i>
Sudorifique	<i>Qui limite la transpiration.</i>
Têtard	<i>Taille d'un arbre qui est étêté afin de favoriser les rejets.</i>
Tournerie	<i>Travail du bois qui permet d'obtenir des objets de formes plus ou moins cylindriques selon l'effet recherché.</i>

NOM FRANÇAIS	NOM LATIN	PAGE
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	21
Alisier Torminal	<i>Orbus torminalis</i>	15
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	20
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	15
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	15
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>	21
Châtaignier commun	<i>Castanea sativa</i>	16
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	16
Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>	16
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	17
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	22
Églantier	<i>Rosa canina</i>	22
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	17
Frêne élevé	<i>Fraxinus excelsior</i>	17
Genêt à balai	<i>Cytisus scoparius</i>	22
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	18
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	23
If	<i>Taxus baccata</i>	18
Merisier	<i>Prunus avium</i>	18
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	23
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	23
Orme champêtre	<i>Ulmus campestris</i>	19
Peuplier Tremble	<i>Populus tremula</i>	19
Poirier commun	<i>Pyrus communis</i>	24
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	24
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	24
Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i>	25
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	19
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	25
Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i>	20
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	25
Tamaris d'Angleterre	<i>Tamarix anglica</i>	26
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	20
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>	26
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	26

- Chambres d'agriculture et FDS&A de Bretagne et de Pays de Loire.
Aspects juridiques des plantations de haies
1995 – 46 pages.
- Parc naturel régional de Brière.
Charte paysagère
2005 – 96 pages.
- Dominique Soltner.
L'arbre et la haie
1995 – collection sciences et techniques agricoles – 208 pages.
- Dominique Soltner.
Planter des haies
1999 – collection sciences et techniques agricoles – 112 pages.
- Serge Muller (coordinateur).
Plantes invasives en France
2004 – Patrimoine naturel 62 Publications scientifiques du Muséum – 168 pages.
- Institut pour le développement forestier IDF.
L'entretien courant des haies
1995 – 71 pages.
- Anny Schneider, Ulysse Charette.
Les plantes sauvages médicinales : les reconnaître, les cueillir, les utiliser
2000 – Édition de l'Homme – 302 pages.

Institut National de Recherche Agronomique :

"<http://www.inra.fr>

Chambre d'agriculture de Loire atlantique :

"<http://www.loire-atlantique.chambagri.fr/>

Site privé sur le jardin et la haie :

"<http://jardihaie.free.fr>

Ministère de l'Écologie et du Développement Durable :

"<http://www.ecologie.gouv.fr/>

Site sur les propriétés médicinales des plantes sauvages :

"<http://plantes.sauvages.free.fr>

Site du Parc naturel régional de Brière :

"<http://www.parc-naturel-briere.fr>"

Pourquoi des arbres et arbustes pour nos paysages ?	P04
Les haies bocagères, principes et réglementation	P05
Les sites d'implantation : les haies en Brière	P10
Les essences locales	P14
> Les arbres	P15
> Les arbustes et arbrisseaux	P20
Les autres essences pouvant être utilisées	P27
Quelles essences choisir	P28
> Tableau comparatif	P28
> Les espèces à éviter	P32
Planter et entretenir une haie	P33
Lexique	P38
Index français/latin et latin/français	P40
Pour aller plus loin	P42

Paysages de Brière... Brière

...participons à la sauvegarde de ce patrimoine exceptionnel



Ile de Fédrun - Saint-Joachim



Chaumière - Saint-Lyphard



Port de Kerfeuille - Saint-Joachim



Trémoudec - Montoir de Bretagne

Notes

Remerciements

Ce document a été réalisé par les services du Parc dans le cadre de l'animation de la charte paysagère.

Il a bénéficié de financements spécifiques de la part de l'Union Européenne (dans le cadre du programme FEDER), de l'Etat (Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable) et de la Région des Pays de La Loire.

Nous remercions aussi pour leur contribution tous les membres du Comité Syndical et tout particulièrement le département de la Loire-Atlantique et les communes du Parc.

Merci également à l'ensemble des personnes qui ont contribué à la réalisation de ce guide et en particulier les Parcs naturels régionaux de Lorraine, de l'Avesnois, des Caps et Marais d'Opale et du Perche.

Crédits photos :

Page de couverture : Sandrine Babonneau – Tamaris d'Angleterre, St-Joachim.

Pages intérieures : S. Babonneau, J.Y. Bernard, A. Boulet, B. Marquis, T. Thudor, le Parc naturel régional de l'Avesnois, le Parc naturel régional de Lorraine.

Quatrième de couverture : S. Babonneau – Erable champêtre, Saint-Joachim.

création/conception : **PICTO GRAMME** picto-gramme.fr

Illustrations : PnrB, Sandrine Babonneau, Fabien Molina (p10-11), Dominique Soltner (p5-13)

Imprimé par Top Imprimerie (Nantes)



177, île de Fédrun
44720 Saint-Joachim

Impression achevée en septembre 2006

Dépôt légal : septembre 2006



PRÉFECTURE DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE



Parc
naturel
régional
de Brière

CHOISIR SES ARBRES
ET ARBUSTES POUR NOS PAYSAGES

ÉDITION PNRB 1021



<http://www.parc-naturel-briere.fr>

ISBN 2-9518546-3-3

GRATUIT

ANNEXE N° 2
LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES
Réservées aux personnes à mobilité réduite

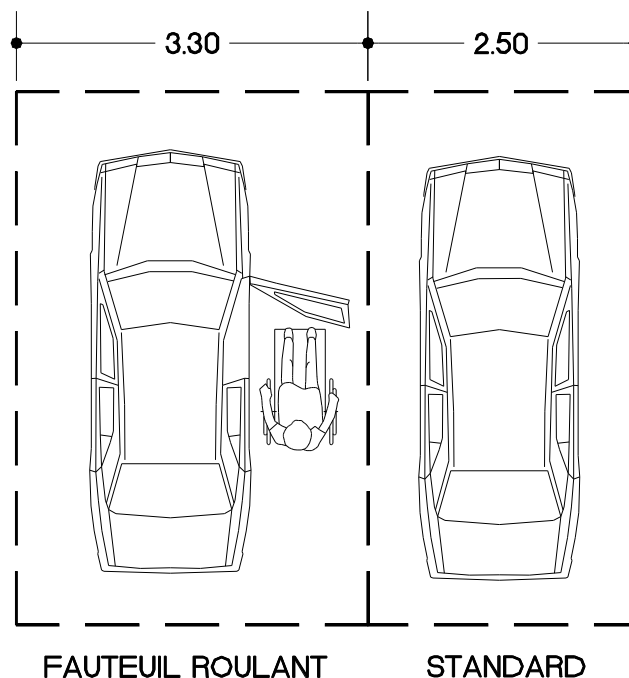
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES
AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES
AU PUBLIC

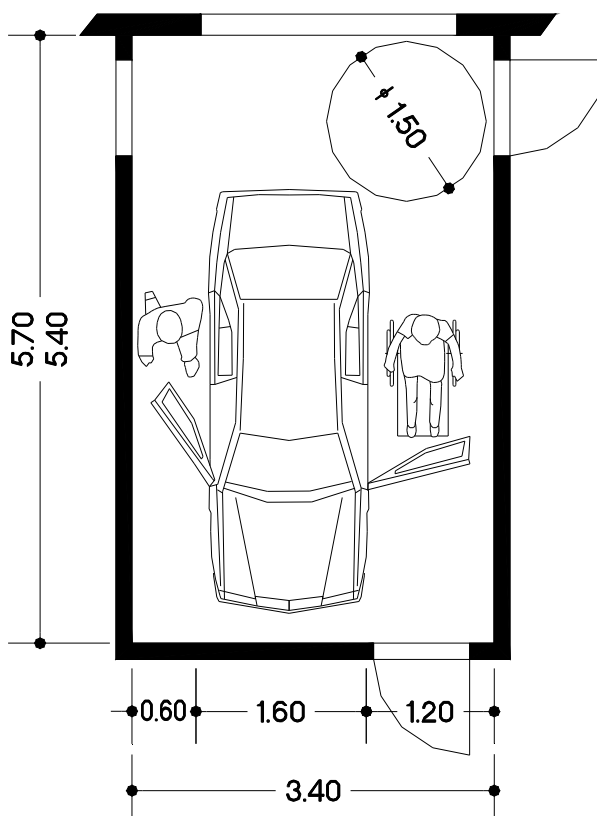
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS
NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



ANNEXE N° 3

**LES POSSIBILITES DE CHANGEMENTS DE DESTINATION
D'ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES EN ZONES AGRICOLE OU NATURELLE**

Liste des possibilités de changement de destination de bâtiments en zones agricole ou naturelle
(bâtiments étoilés sur le règlement graphique)

	Site (hameau, lieu-dit) concerné par des possibilités de changement de destination	Nombre de bâtiments identifiés (cas de possibilités de changement de destination)	Conditions particulières * pour admettre le changement de destination
1	La Boulaie	1 cas	
2	Entre Le Cougou (Nord-Ouest) et-Launay	1 cas	
3	Sainte-Germaine (NO Commune)	1 cas	
4	Saint-Julien (NO Commune)	1 cas	
5	Belle-Noé 1 (Ouest Commune)	1 cas	Toit à couvrir en ardoises (suppression fibrociment)
6	Saint-Paul (Ouest Commune)	1 cas	Déconstruire le hangar adossé au bâtiment concerné
7	Le Latay (Sud Bourg – centre commune)	1 cas	
8	Saint-Raoul (Est Commune – vers Plessé)	2 cas	Bâti Ouest Déconstruire le hangar métallique adossé au bâtiment concerné + Recommandation : Toit en ardoises
9			Bâti Est Recommandation : Toit à couvrir en ardoises
10	Cotimeau (Est Commune – vers Plessé)	1 cas	Toit à couvrir en ardoises (suppression fibrociment)
11	Sainte-Anne	1 cas	
12	Melneuf - près du canal (Nord ND de Grâce – Sud La Douettée)	1 cas	Déconstruire le hangar métallique adossé au bâtiment concerné + Couverture à réaliser en ardoises ?
13	La Douettée (Est Commune)	1 cas (PC accordé)	
14	La Douettée Nord (Est Commune)	1 cas	
15	L'Ongle (centre Commune entre les deux bourgs)	1 cas	Recommandation : déconstruire le hangar métallique situé à l'Ouest du bâtiment concerné
16	Entre Quinhu et La Touche aux Thébauds	1 cas	Destination future : logement, hébergement de loisirs, restauration dans le cadre d'une valorisation touristique du bâtiment, sous réserve de respecter les dispositions du PGRI (cf. article 3, Titre 1 du règlement) selon la destination future du bâtiment

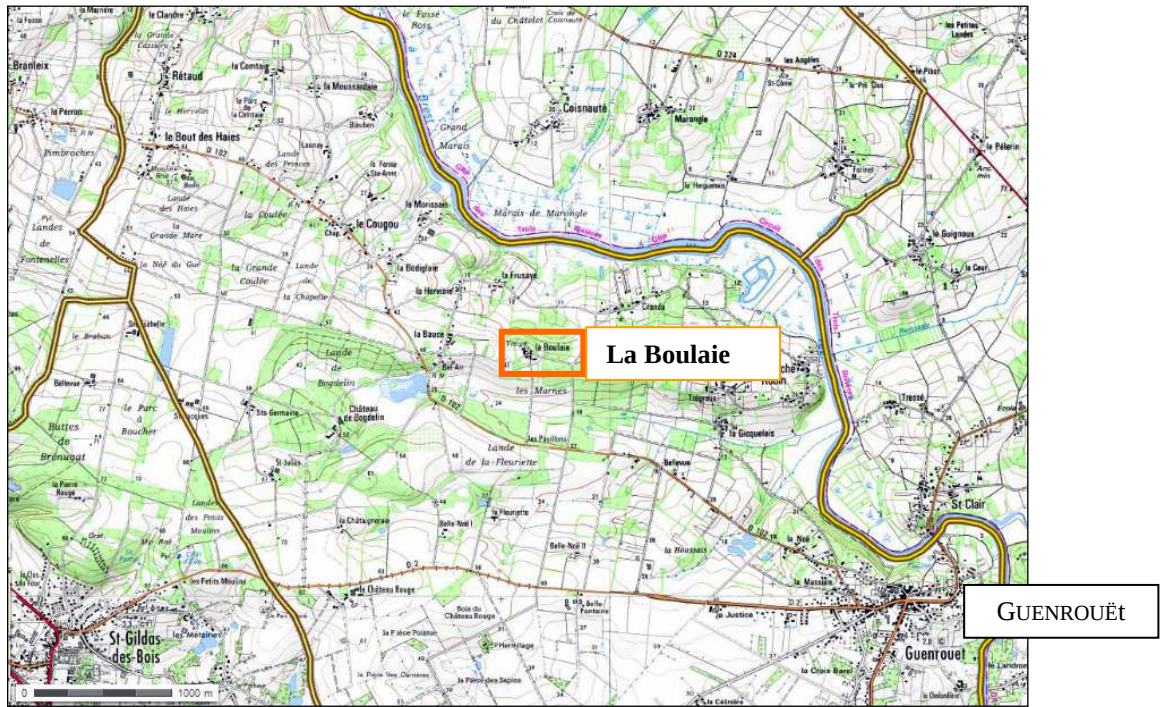
Ces bâtiments sont identifiés sur les plans de zonage réglementaires du P.L.U., conformément à leur légende, ainsi que sur les plans intégrés pour chacun des cas présentés ci-après.

Des clichés photographiques illustrent les bâtiments ainsi identifiés.

Le repérage des clichés photographiques (angle de vue) est représenté par le symbole suivant () sur le plan de localisation du bâtiment.

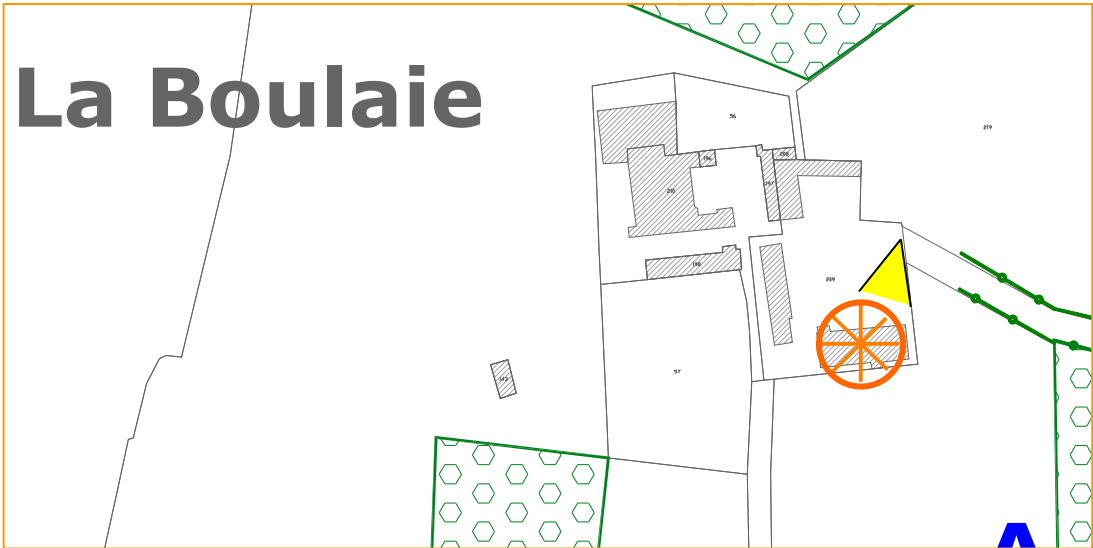
* Complément à l'article 2 ou à l'article 11 du règlement de la zone agricole (A) ou de la zone naturelle (N)

Lieu-dit : **LA BOULAIE**, partie nord-ouest de la commune
(bâtiment à valeur architecturale patrimoniale)



Localisation :

1 possibilité de changement de destination, à l'entrée du lieu-dit, s'ouvrant sur une cour commune à d'autres bâtiments à valeur architecturale et patrimoniale, dont une habitation.



Remarque

Ancien bâtiment agricole inscrit dans un site et un ensemble de bâtiments à valeur architecturale et paysagère

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien bâtiment agricole en pierres, de caractère, couvert en ardoises
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Le bâtiment est dans un bon état, de volume et de taille conséquents, pour évoluer en logement(s). Emprise au sol cadastrée du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : env. 371 m²
Accessibilité, conditions de desserte	X		Accès privatif au bâtiment, raccordé à la voie communale desservant le lieu-dit
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation existante sur le site
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole sur ce lieu-dit ou à proximité (cessation d'activité)
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration de cet ancien site d'exploitation agricole, à un environnement à dominante naturelle ('boisée'). Haie arborée au sud délimitant le site par rapport aux prés les plus proches. Impact limité de la possible création de logement(s) sur les activités agricoles environnantes.

Photo 1



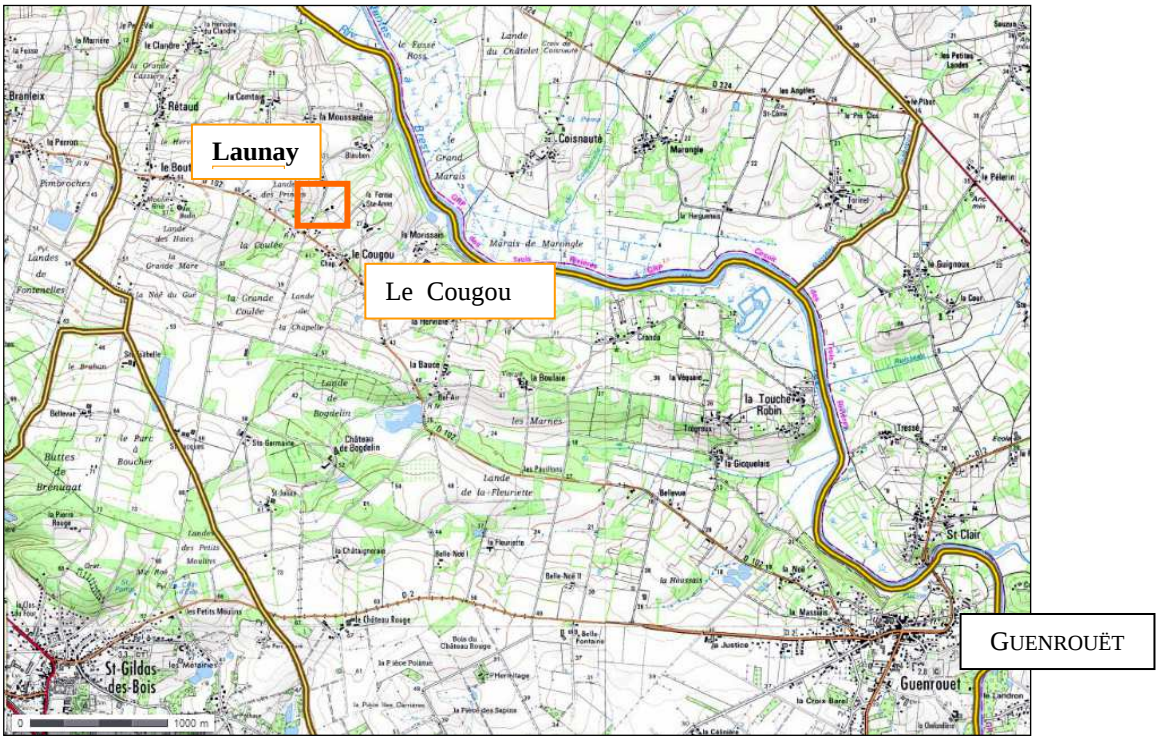
COMPLEMENT AUX ARTICLES 2 ET 11 DU
REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A).

L'autorisation de changement de destination de ce bâtiment (ancien bâtiment en pierres), est subordonnée au respect de la qualité architecturale originelle du bâtiment et à l'emploi des matériaux traditionnellement utilisés (façades en pierres, toitures en ardoise)

Recommandation forte

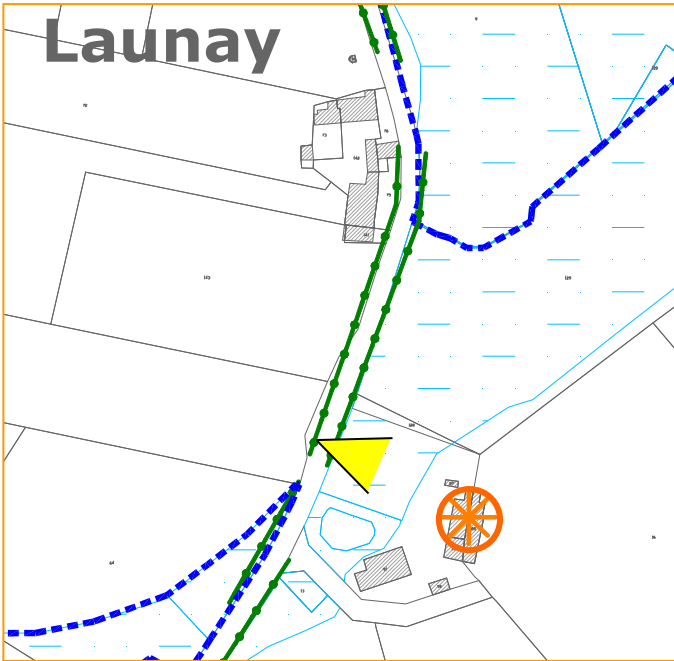
Les percements existants devront en priorité être conservés et pourront faire l'objet de légères modifications pour adapter le bâtiment au besoin de confort de ses habitants. La reprise de percement(s) existant(s) pour créer une ouverture plus conséquente pourra ponctuellement être admise, à condition qu'elle respecte un équilibre et une harmonie des percements répartis sur une même façade du bâtiment.

Lieu-dit : Site au Nord-Ouest du village LE COUGOU, en direction de LAUNAY
(bâtiment à valeur architecturale patrimoniale)



Localisation :

1 possibilité de changement de destination, inscrite en extension d’une habitation existante, le tout formant un même corps de bâtiment à valeur architecturale et patrimoniale



Partie de bâtiment inscrit dans le corps d’une ancienne longère en extension d’une habitation existante

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Partie de bâtiment en pierres, de bonne tenue, couvert en ardoises (parcelle 133)
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Le bâtiment est dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation : Emprise au sol cadastrée de la partie du bâtiment pouvant faire l’objet d’un changement de destination : env. 142 m ² (parcelle 133)
Accessibilité, conditions de desserte	X		Accès par la voie communale passant au devant du bâtiment.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l’habitation existante sur le site
Aptitude du terrain à l’assainissement autonome			NC Le bâtiment devra disposer d’un dispositif d’assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	Absence de bâtiments d’exploitation agricole sur ce lieu-dit ou à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d’impact significatif sur l’agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration à un corps de bâtiment, comprenant déjà 1 habitation, réduisant l’incidence possible du changement de destination en matière de mitage d’espace agricole ou naturel

Photo 1



Remarque : possibilité d’aménagement d’un logement ou d’extension de l’habitation existante par aménagement de cette partie du bâtiment faisant l’objet du changement de destination.

Lieu-dit : **SAINTE-GERMAINE**, à l’Ouest de Bogdelin, au Sud-Ouest du village Le Cougou
(bâtiment à valeur architecturale)

Partie de bâtiment en extension d’une habitation existante, formant une ancienne longère



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Partie d’un ancien bâtiment de caractère : en pierres couvert en ardoises, avec petites ouvertures encadrées de briques à conserver
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Le bâtiment est dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation : Emprise au sol cadastrée de la partie du bâtiment pouvant faire l’objet d’un changement de destination : env. 314 m ²
Accessibilité, conditions de desserte	X		Accès par la voie communale passant devant l’ensemble bâti.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l’habitation existante sur le site
Aptitude du terrain à l’assainissement autonome			NC Le bâtiment devra disposer d’un dispositif d’assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	Absence de bâtiments d’exploitation agricole en activité sur ce lieu-dit ou à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d’impact significatif sur l’agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration à un corps de bâtiment, comprenant déjà 1 habitation, réduisant les effets d’un éventuel changement de destination en matière de mitage d’espace agricole ou naturel

Localisation :

1 possibilité de changement de destination, inscrite en extension d’une habitation existante, le tout formant un même corps de bâtiment à valeur architecturale et patrimoniale

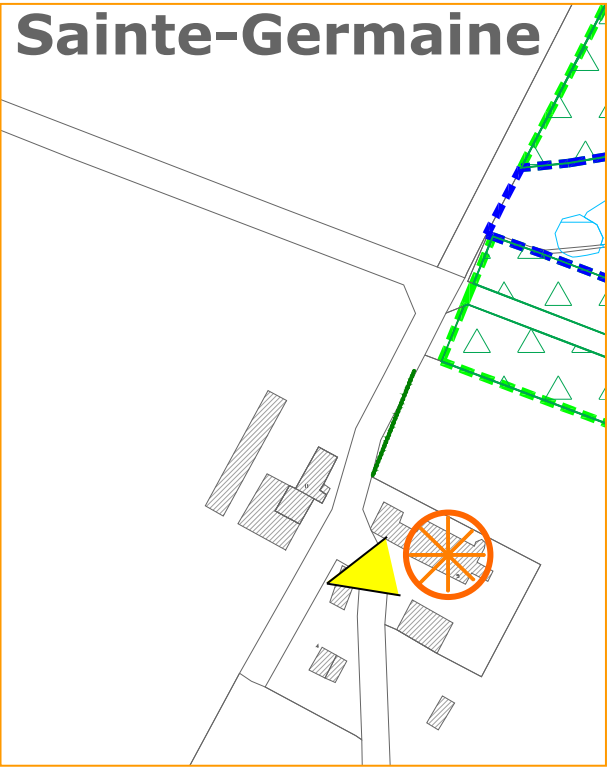
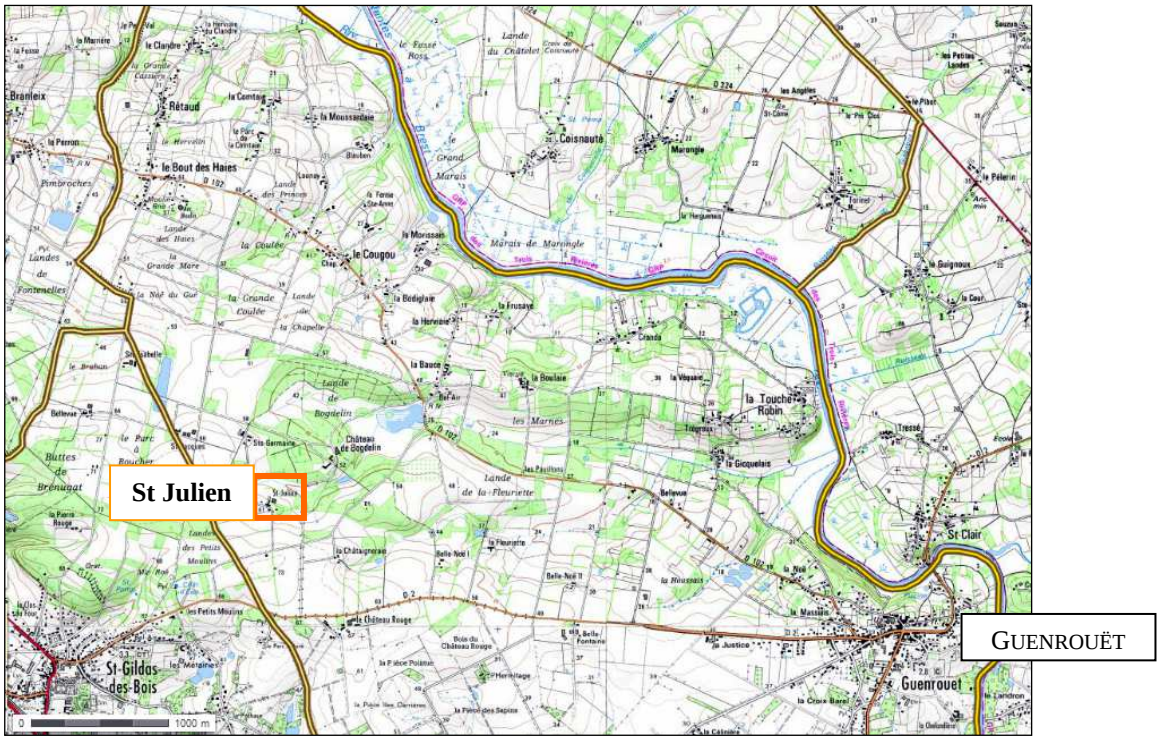


Photo 1



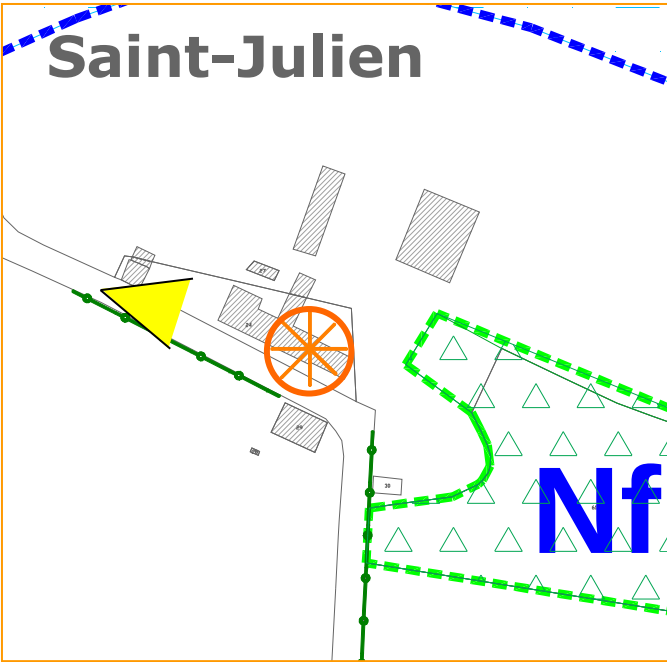
Remarque : possibilité d’aménagement d’un logement ou d’extension de l’habitation existante par aménagement de cette partie du bâtiment faisant l’objet du changement de destination.

Lieu-dit : SAINT-JULIEN, au Sud-Ouest du village Le Cougou, au Sud-Ouest de Bogdelin
(bâtiment à valeur architecturale)



Localisation :

1 possibilité de changement de destination, inscrite en extension d’une habitation existante, le tout formant un même corps de bâtiment à valeur architecturale et patrimoniale



Partie de bâtiment inscrit dans le corps d’une ancienne longère
(en extension d’une habitation existante)

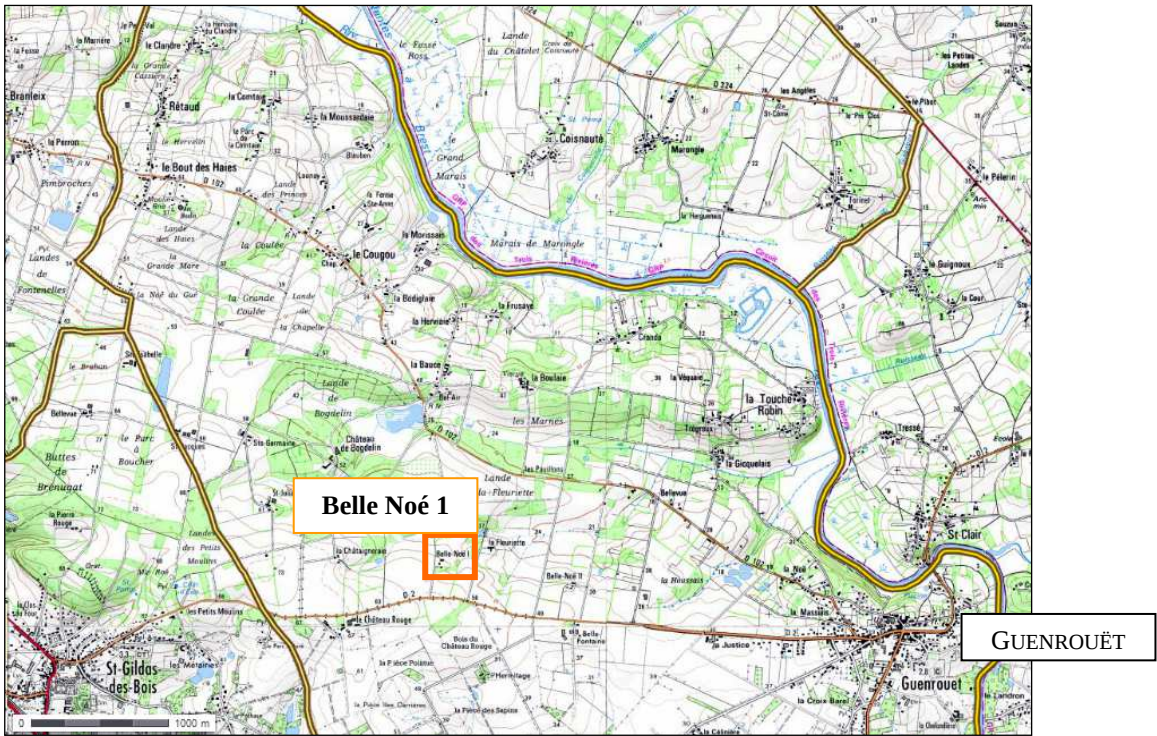
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Partie d’un ancien bâtiment en pierres, de bonne tenue, couvert en ardoises
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Le bâtiment est dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation : Emprise au sol cadastrée de la partie du bâtiment pouvant faire l’objet d’un changement de destination : env. 195 m² (?)
Accessibilité, conditions de desserte	X		Accès par la voie communale passant au devant du bâtiment.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l’habitation existante sur le site
Aptitude du terrain à l’assainissement autonome			NC Le bâtiment devra disposer d’un dispositif d’assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	Absence de bâtiments d’exploitation agricole sur ce lieu-dit ou à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d’impact significatif sur l’agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration à un corps de bâtiment, comprenant déjà 1 habitation, réduisant les impacts d’un éventuel changement de destination en matière de mitage d’espace agricole ou naturel et de contrainte pour les épandages.

Photo 1



Remarque : possibilité d’aménagement d’un logement ou d’extension de l’habitation existante par aménagement de cette partie du bâtiment faisant l’objet du changement de destination.

Lieu-dit : **BELLE NOE 1**, à l’Ouest de Guenrouët, entre Guenrouët et Saint-Gildas-des-Bois
(bâtiment à valeur architecturale)



Ancien bâtiment agricole inscrit dans un ensemble de bâtiments en pierres, dont une habitation, conférant une qualité paysagère et patrimoniale au site

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien bâtiment en pierres, de bonne tenue. (Couverture en fibrociment ?)
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Le bâtiment est dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation : Emprise au sol cadastrée de la partie du bâtiment pouvant faire l’objet d’un changement de destination : env. 271 m ²
Accessibilité, conditions de desserte	X		Accès par la voie communale passant au devant du bâtiment.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l’habitation existante sur le site
Aptitude du terrain à l’assainissement autonome			NC Le bâtiment devra disposer d’un dispositif d’assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	Absence de bâtiments d’exploitation agricole sur ce lieu-dit ou à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d’impact significatif sur l’agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration à un corps de bâtiment, comprenant déjà 1 habitation. Réduisant l’incidence possible du changement de destination en matière de mitage d’espace agricole ou naturel

Localisation :

1 possibilité de changement de destination, inscrite sur un lieu-dit abritant une habitation, le tout formant un ensemble de bâtiments à valeur architecturale et patrimoniale

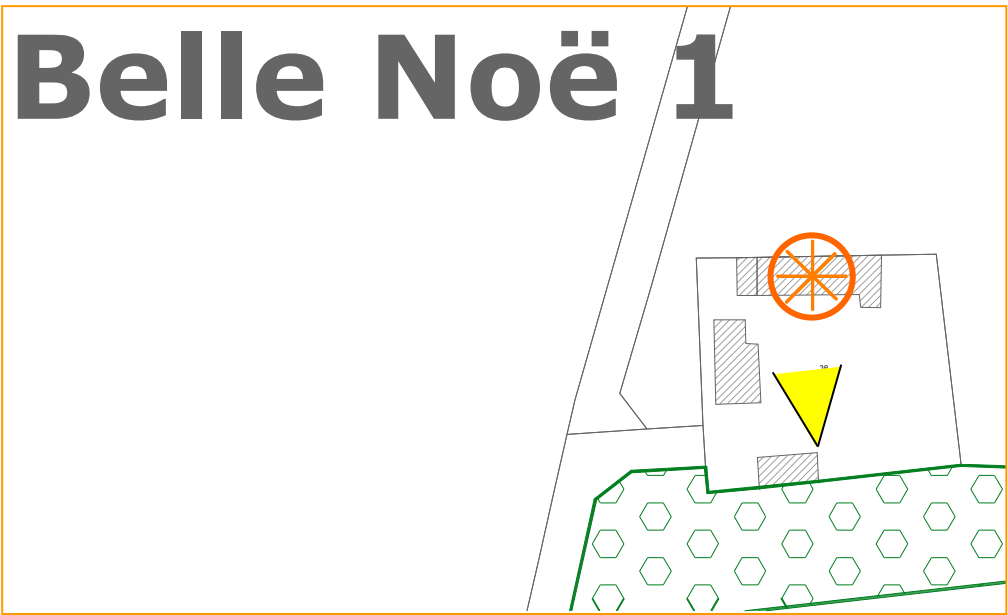


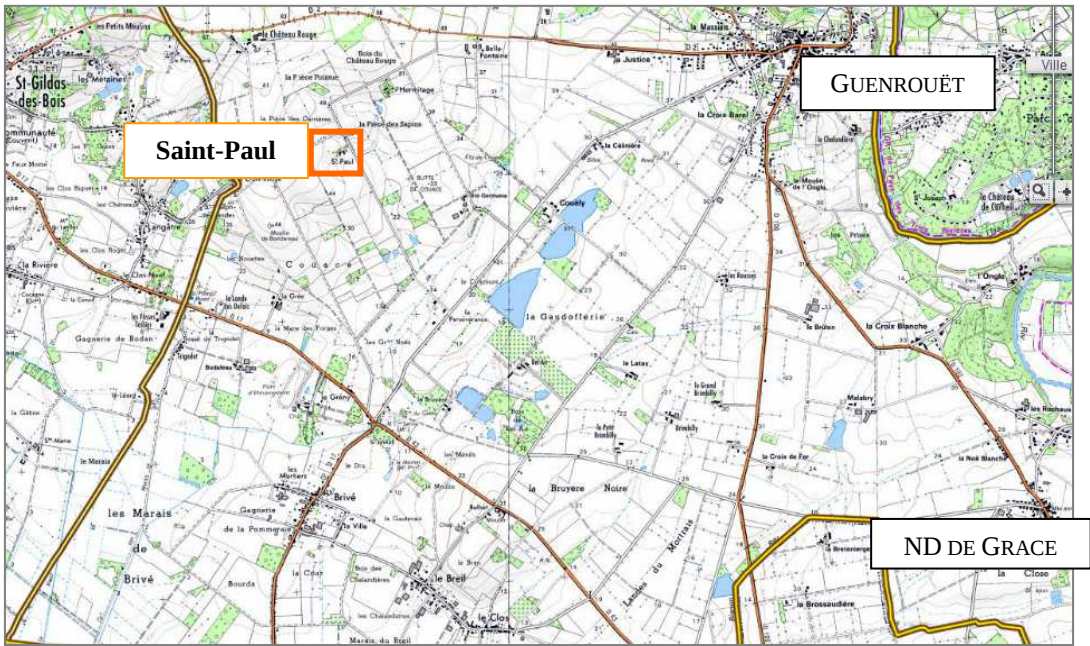
Photo 1



COMPLEMENT AUX ARTICLES 2 ET 11 DU REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A).
L’autorisation de changement de destination de ce bâtiment (ancien bâtiment en pierres), est subordonnée au respect de la qualité architecturale originelle du bâtiment et à l’emploi des matériaux traditionnellement utilisés (façades en pierres, toitures en ardoise) : en l’occurrence, la toiture doit être couverte en ardoises.

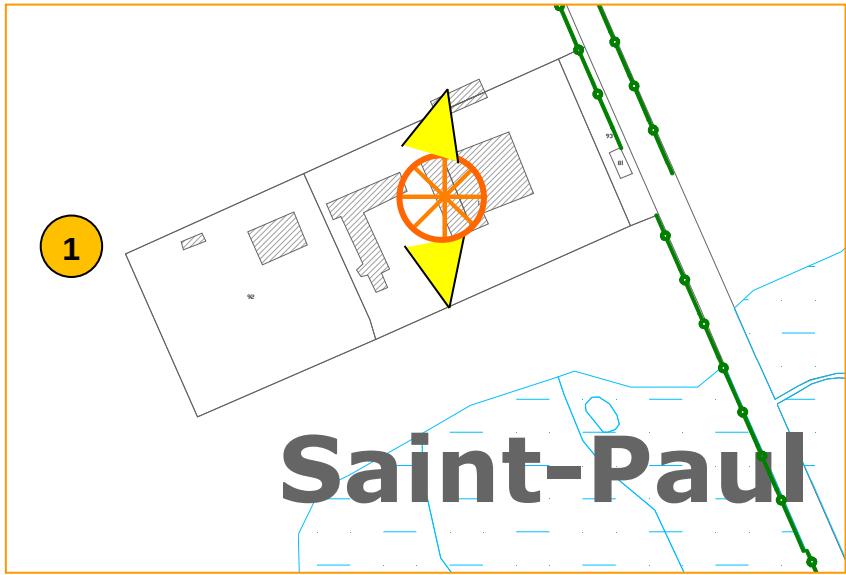
Recommandation forte :
Supprimer et/ou requalifier le petit bâtiment formant un appendice (à croite sur la photo), altérant la qualité paysagère et architecturale de l’ensemble

Lieu-dit : SAINT-PAUL, à l’Ouest de Guenrouët,
au Sud de la voie (RD 2) reliant Guenrouët et Saint-Gildas-des-Bois
(bâtiment à valeur architecturale)



Localisation :

1 possibilité de changement de destination d’un bâtiment, adossé à un hangar (à déconstruire) et ouvrant sur une cour commune partagée avec une habitation de caractère



Ancienne grange située le long du chemin communal

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien bâtiment en pierres et toit en bac acier, (de préférence à remplacer par une couverture en ardoises dans le cadre d’un changement de destination)
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Le bâtiment est dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée du bâtiment : env. 164 m².
Accessibilité, conditions de desserte	X		Accès par la voie communale desservant la même unité foncière recevant un logement, mais avec possibilité d’avoir un accès distinct de l’habitation existante.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l’habitation existante sur le lieu-dit
Aptitude du terrain à l’assainissement autonome			NC Le bâtiment devra disposer d’un dispositif d’assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	Absence de bâtiments d’exploitation agricole sur ce lieu-dit ou à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d’impact significatif sur l’agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au lieu-dit ‘Saint-Paul’ constitué d’un ensemble de bâtiments, dont un ancien corps de ferme comprenant 1 habitation. Le bâtiment étudié est situé entre cette habitation et la voie communale, limitant ainsi les incidences d’un possible changement de destination sur l’espace agricole ou naturel.

Photo 1



Photo 2



COMPLEMENT A L’ARTICLE 2 DU REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A).

L’autorisation de changement de destination de ce bâtiment (ancien bâtiment en pierres), est subordonnée à la déconstruction du hangar adossé à ce bâtiment (à l’Est)

Recommandation :
Remplacer la couverture existante en bac acier, par une couverture de type traditionnel (en ardoises ou par un matériau d’aspect similaire)

Lieu-dit : **LE LATAY**, au Sud-Ouest de Guenrouët (bourg) et au Nord-Ouest de Notre-Dame de Grâce (bâtiment à valeur architecturale)

Ancien bâtiment de caractère, ancienne dépendance de l’ancien manoir du Latay, à l’entrée du site



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien bâtiment en pierres, de caractère, couvert en ardoises
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Le bâtiment est dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation : Emprise au sol cadastrée du bâtiment pouvant faire l’objet d’un changement de destination : env. 145 m ²
Accessibilité, conditions de desserte	X		Accès par la voie communale passant au devant du bâtiment.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l’habitation existante sur le site
Aptitude du terrain à l’assainissement autonome			NC Le bâtiment devra disposer d’un dispositif d’assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	Absence de bâtiments d’exploitation agricole sur ce lieu-dit ou à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d’impact significatif sur l’agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration à un site, comprenant déjà plusieurs constructions dont le manoir (habité), limitant les impacts éventuels d’un possible changement de destination sur l’espace et les activités agricoles

Localisation :

1 possibilité de changement de destination, inscrite dans un ensemble de bâtiments à valeur architecturale et patrimoniale (dont l’ancien manoir, situé à l’entrée du lieu-dit)

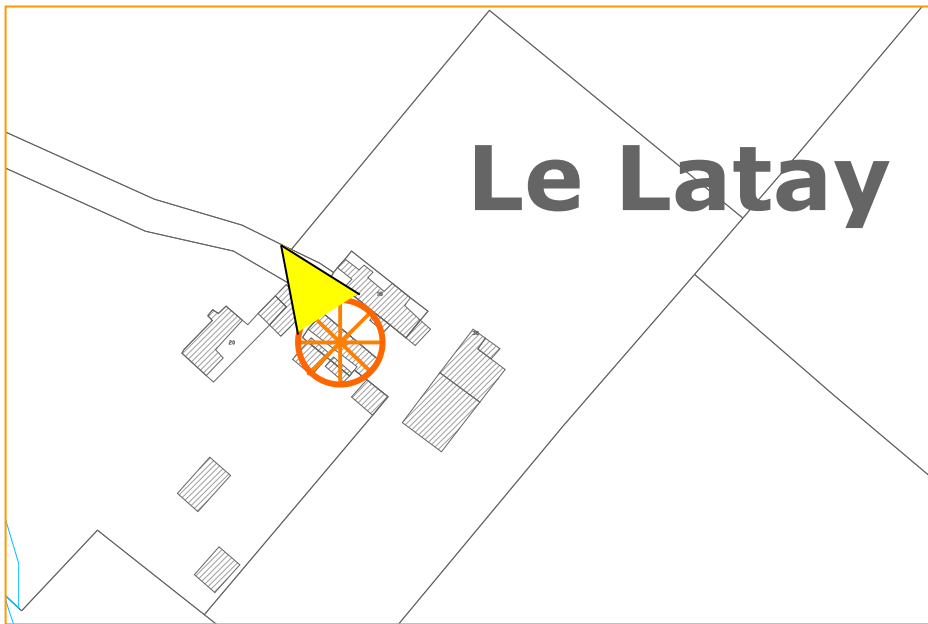


Photo 1



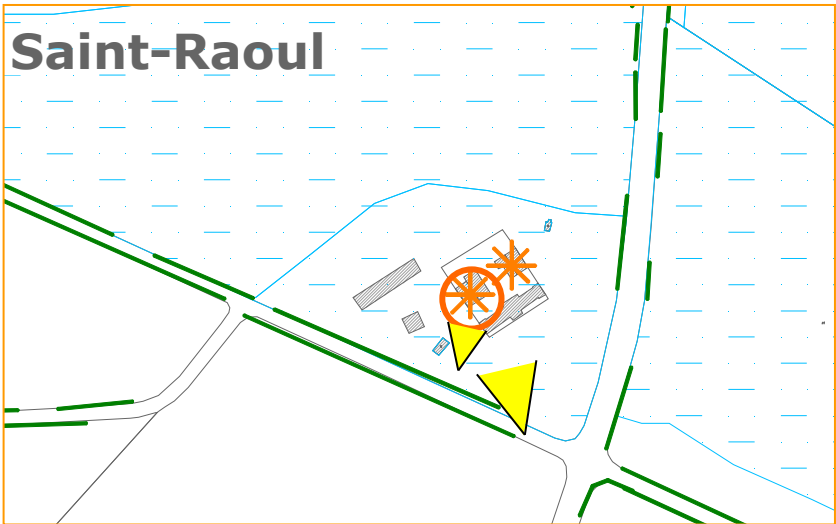
Lieu-dit : SAINT-RAOUL, au Nord-Est de Notre-Dame de Grâce, près de l’axe Savenay – Plessé (RD3)
(2 bâtiments à valeur architecturale)

2 possibilités de changement de destination



Localisation du 1^{er} cas sur ce lieu-dit :

1 possibilité de changement de destination, inscrite à proximité d’autres bâtiments dont une habitation, présentant une valeur architecturale et une qualité paysagère.



1 1^{er} cas : ancien bâtiment agricole (ancienne grange) en pierres
(à l’arrière de l’habitation existante)

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien bâtiment en pierres, de bonne tenue
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Le bâtiment est dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation : Emprise au sol cadastrée du bâtiment pouvant faire l’objet d’un changement de destination : env. 100 m ²
Accessibilité, conditions de desserte	X		Accès privatif, commun à celui desservant l’habitation, raccordé sur le chemin communal n° 21 dit de Carheil, croisant lui-même la RD 3 (intersection située à environ 50 m de l’accès au site).
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l’habitation existante sur le site
Aptitude du terrain à l’assainissement autonome			NC Le bâtiment devra disposer d’un dispositif d’assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	Absence de bâtiments d’exploitation agricole sur ce lieu-dit ou à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d’impact significatif sur l’agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration à un site, comprenant déjà plusieurs constructions dont 1 habitation, limitant les impacts éventuels d’un possible changement de destination sur l’espace et les activités agricoles

Photo 1



Photo 2



Photo 3



COMPLEMENT A L’ARTICLE 2 DU REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A).

L’autorisation de changement de destination de ce bâtiment (ancien bâtiment en pierres), est subordonnée à la déconstruction de l’abri / hangar adossé à ce bâtiment, au titre de l’article L.151-10 (anc. L. 123-1-5-III-4°) du code de l’urbanisme.

Recommandation :

Remplacer la couverture existante en bac acier, par une couverture de type traditionnel (en ardoises ou par un matériau d’aspect similaire)

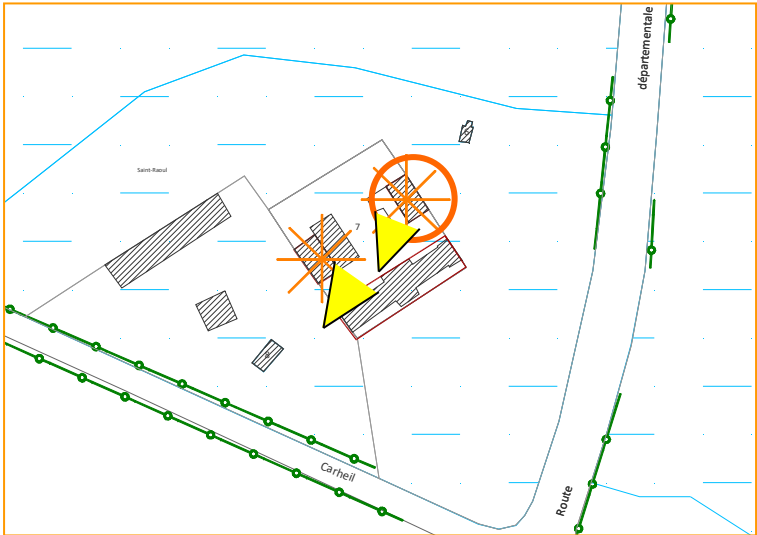
Lieu-dit : SAINT-RAOUL, au Nord-Est de Notre-Dame de Grâce, près de l’axe Savenay – Plessé (RD3)
(2 bâtiments à valeur architecturale)

2 possibilités de changement de destination



Localisation du 2nd cas sur ce lieu-dit :

1 possibilité de changement de destination, inscrite à proximité d’autres bâtiments dont une habitation, présentant une valeur architecturale et une qualité paysagère.



2 2^{ème} cas : ancien bâtiment agricole en pierres
(à l’arrière de l’habitation existante)

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien bâtiment en pierres, de bonne tenue, (couverture en tôles bac acier)
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Le bâtiment est dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation : Emprise au sol cadastrée du bâtiment pouvant faire l’objet d’un changement de destination : env. 95 m²
Accessibilité, conditions de desserte	X		Accès privatif, commun à celui desservant l’habitation existante et l’autre bâtiment inventorié pour un éventuel changement de destination. Accès raccordé au chemin communal n° 21 croisant lui-même la RD 3 (intersection située à environ 50 m de l’accès au site).
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l’habitation existante sur le site
Aptitude du terrain à l’assainissement autonome			NC Le bâtiment devra disposer d’un dispositif d’assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	Absence de bâtiments d’exploitation agricole sur ce lieu-dit ou à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d’impact significatif sur l’agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration à un site, comprenant déjà plusieurs constructions dont 1 habitation, limitant les impacts éventuels d’un possible changement de destination sur l’espace et les activités agricoles

Photo 1



Photo 2



Recommandation :

Remplacer la couverture existante en bac acier, par une couverture de type traditionnel (en ardoises ou par un matériau d’aspect similaire)

Lieu-dit : **COTIMEAU**, au Nord-Est de Notre-Dame de Grâce, entre la RD3 et la RD 164,
près de la forêt du Gâvre

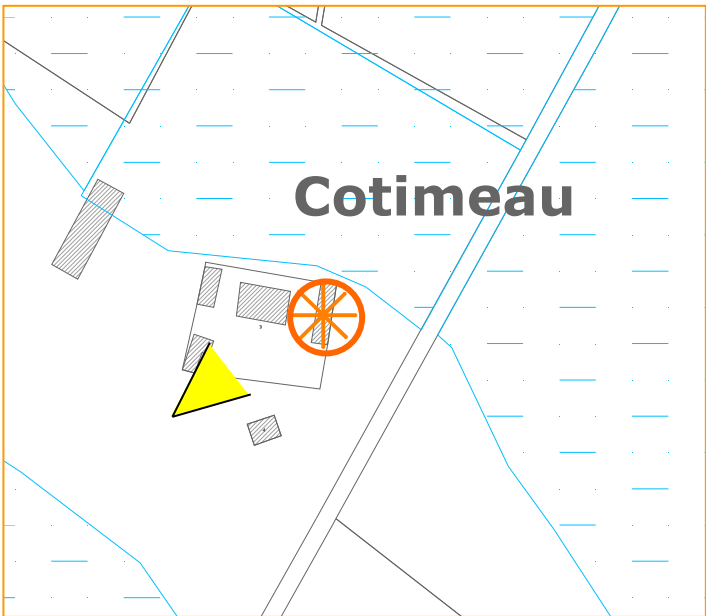
(bâtiment à valeur architecturale)

1 possibilité de changement de destination



Localisation :

1 possibilité de changement de destination, inscrite sur un lieu-dit occupé par une habitation existante, dans un cadre de qualité paysagère



Ancien bâtiment agricole, proche d’une ancienne longère (habitation existante)

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien bâtiment en pierres, de bonne tenue, inséré dans un secteur d’intérêt paysager
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Le bâtiment est dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation : Emprise au sol cadastrée du bâtiment pouvant faire l’objet d’un changement de destination : env. 167 m²
Accessibilité, conditions de desserte	X		Accès le chemin privatif (d’intérêt paysager) raccordé à la RD 3 (intersection située à environ 450 m du lieu-dit “Cotimeau”)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l’habitation existante sur le site
Aptitude du terrain à l’assainissement autonome			NC Le bâtiment devra disposer d’un dispositif d’assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	Absence de bâtiments d’exploitation agricole sur ce lieu-dit ou à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d’impact significatif sur l’agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration à un corps de bâtiment, comprenant déjà 1 habitation. Réduisant l’incidence possible du changement de destination en matière de mitage d’espace agricole ou naturel

Photo 1



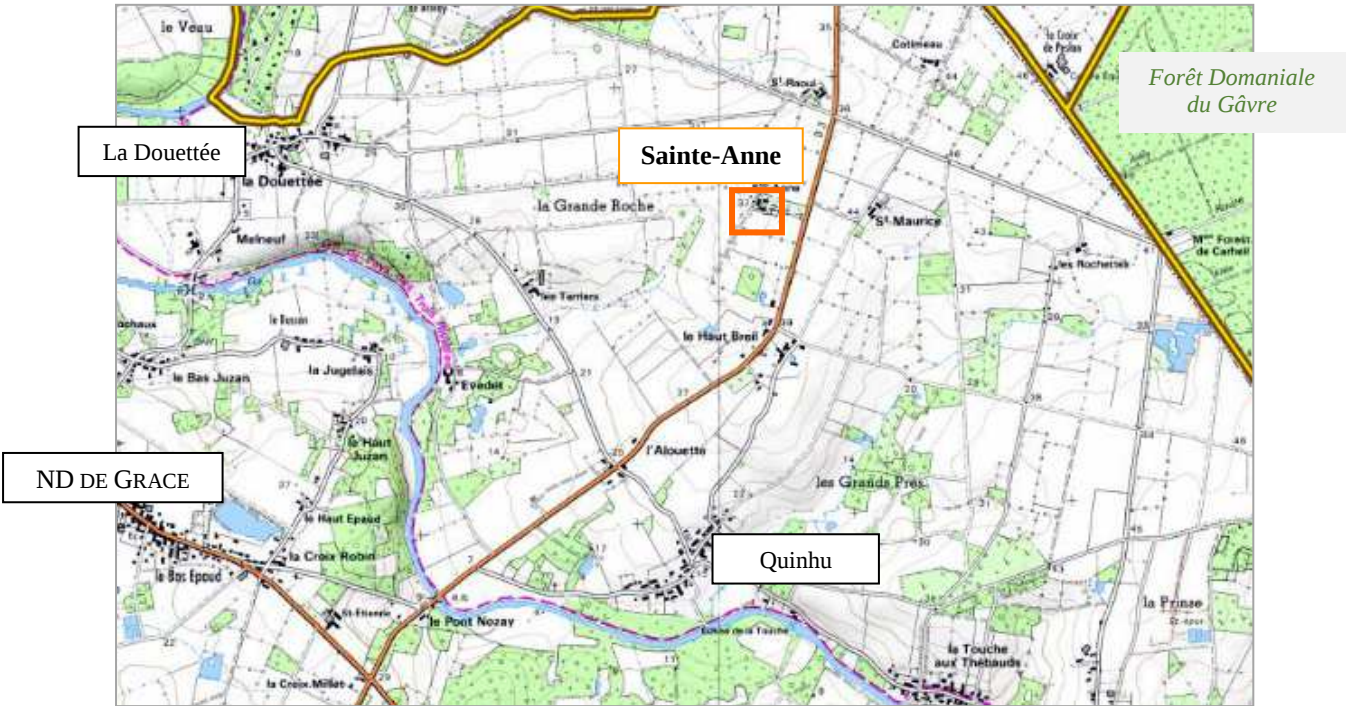
COMPLEMENT AUX ARTICLES 2 ET 11 DU REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A).

L’autorisation de changement de destination de ce bâtiment (ancien bâtiment en pierres), est subordonnée à la suppression de la couverture (à priori) en fibrociment par une couverture de type traditionnelle, en ardoise ou en matériau d’aspect similaire.

Lieu-dit : **SAINTE-ANNE**, au Nord-Est de Notre-Dame de Grâce, près de l’axe Savenay – Plessé (RD3)
(bâtiment à valeur architecturale)

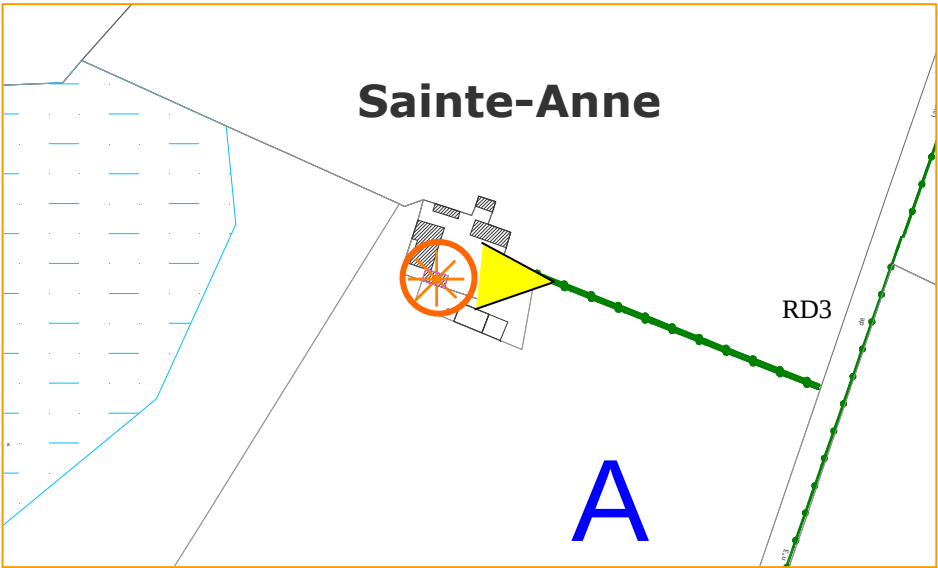
Ancien bâtiment inscrit dans le corps d’une ancienne longère
(en extension d’une habitation existante)

1 possibilité de changement de destination



Localisation :

1 possibilité de changement de destination, inscrite sur un lieu-dit abritant déjà une habitation, desservi par un chemin d’accès donnant sur la RD 3



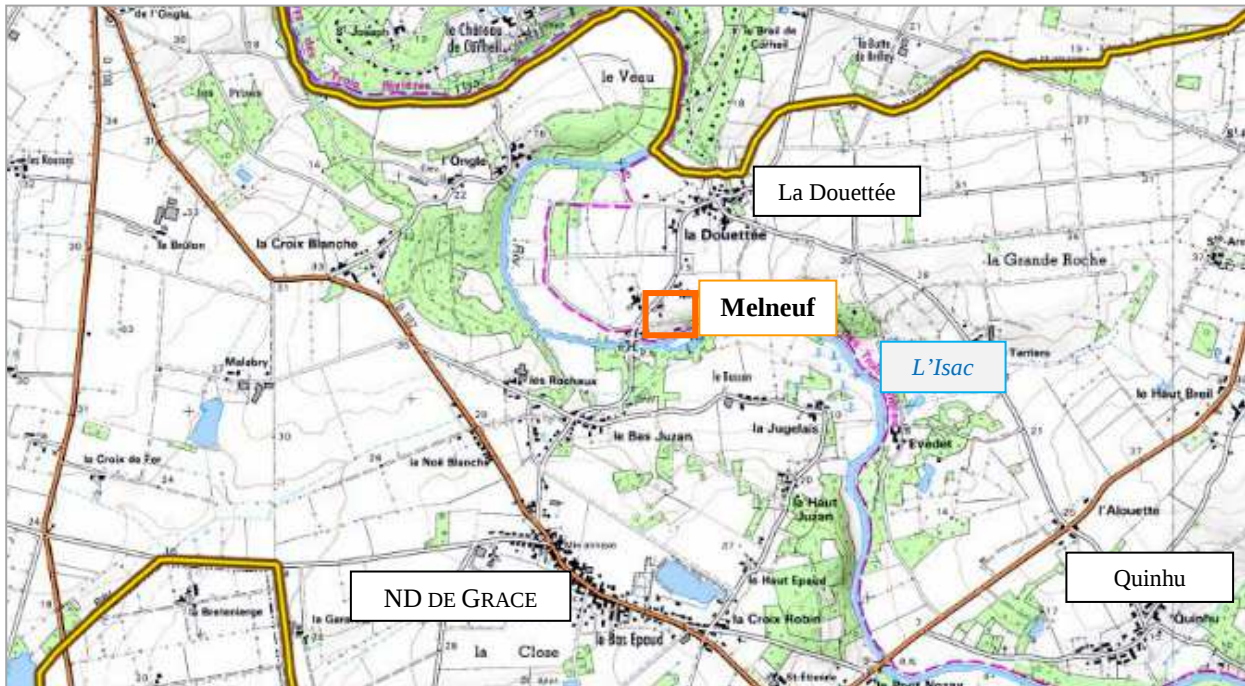
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancienne grange en pierres, de bonne tenue
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Le bâtiment est dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation : Emprise au sol cadastrée de la partie du bâtiment pouvant faire l’objet d’un changement de destination : env. 70 m²
Accessibilité, conditions de desserte	X		Accès au lieu-dit par le chemin privatif (allée bordée d’arbres) raccordé à la RD 3 (intersection située à environ 450 m du lieu-dit)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l’habitation existante sur le site
Aptitude du terrain à l’assainissement autonome			NC Le bâtiment devra disposer d’un dispositif d’assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	Absence de bâtiments d’exploitation agricole sur ce lieu-dit ou à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d’impact significatif sur l’agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration à un lieu-dit, comprenant déjà 1 habitation. Réduisant l’incidence possible du changement de destination en matière de mitage d’espace agricole ou naturel

Photo 1



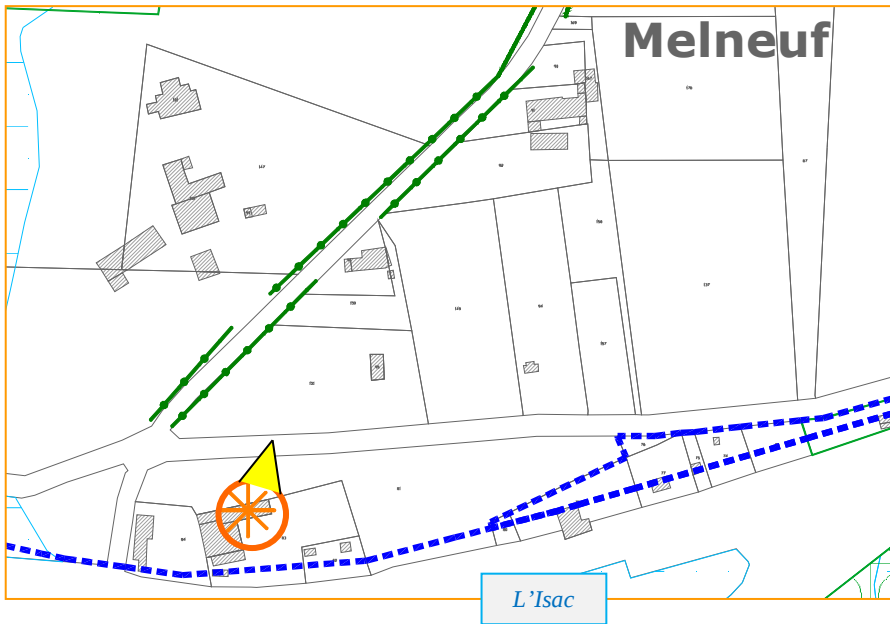
Lieu-dit : **MELNEUF**, au Nord de Notre-Dame de Grâce, entre Notre-Dame et La Douettée
(près de l'Isac)
(bâtiment à valeur architecturale)

1 possibilité de changement de destination



Localisation :

1 possibilité de changement de destination, sur un ancien bâtiment d'après-guerre
localisé auprès du canal de l'Isac



Ancien bâtiment agricole, auprès du canal de l'Isac (caractéristique de bâtiment d'après-guerre)

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien bâtiment agricole (d'après 1945), à l'origine en pierres (surélévation probable, en parpaings ?).
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Le bâtiment est dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation : Emprise au sol cadastrée de la partie du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : env. 170 m²
Accessibilité, conditions de desserte	X		Accès possible ou bien par la voie communale à l'Ouest (desserte existante) ou bien par le chemin communal au Nord.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation existante sur le site
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole sur ce lieu-dit ou à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Impact limité au regard du positionnement du bâtiment sur les bords de l'Isac, à proximité d'une autre habitation et du lieu-dit de Melneuf

Photo 1



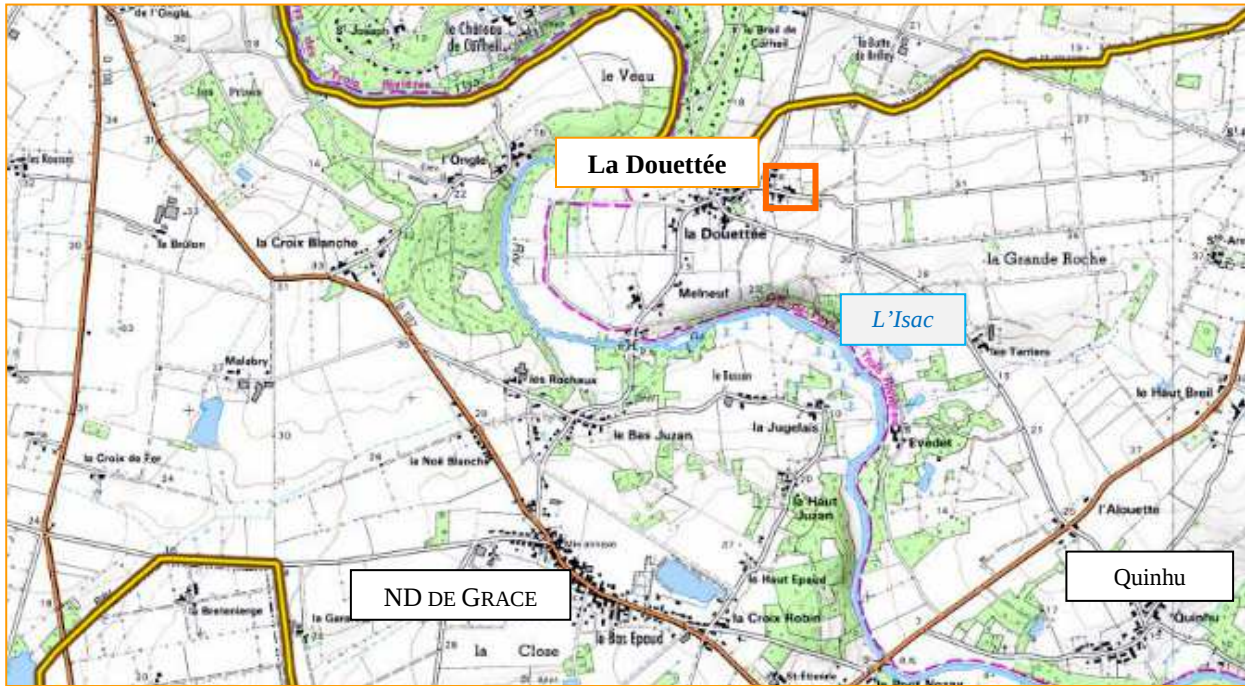
COMPLEMENT A L'ARTICLE 2 DU REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A).

L'autorisation de changement de destination de ce bâtiment (ancien bâtiment en pierres), est subordonnée à :

- la déconstruction du hangar adossé à ce bâtiment (au Sud),
- La réalisation d'une couverture en ardoise

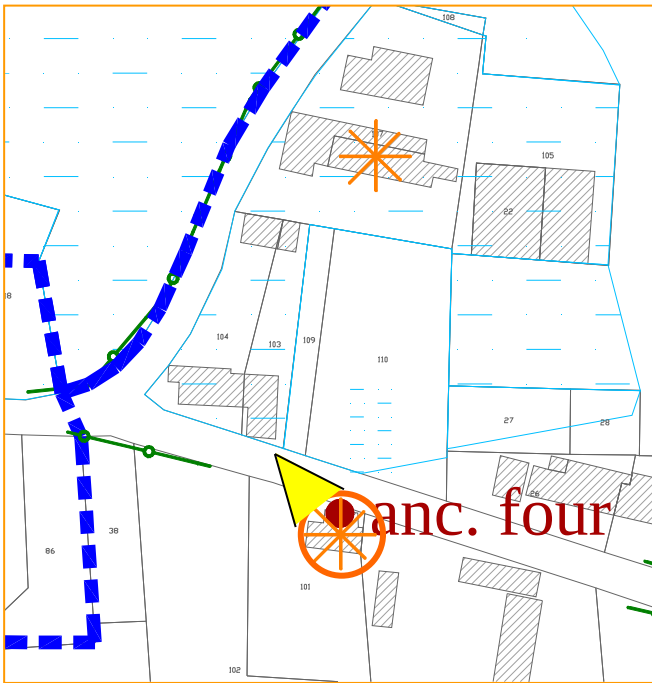
Lieu : village de LA DOUETTEE, au Nord-Est du village La Douettée, au Nord de Notre-Dame de Grâce (bâtiments à valeur architecturale)

2 possibilités de changement de destination



Localisation du 1^{er} cas sur ce village :

1 possibilité de changement de destination, au Nord-Est du village, concernant un ensemble bâti



1 Ancien bâtiment agricole, adossé à un ancien four (à préserver)
(faisant l'objet d'un permis validé)

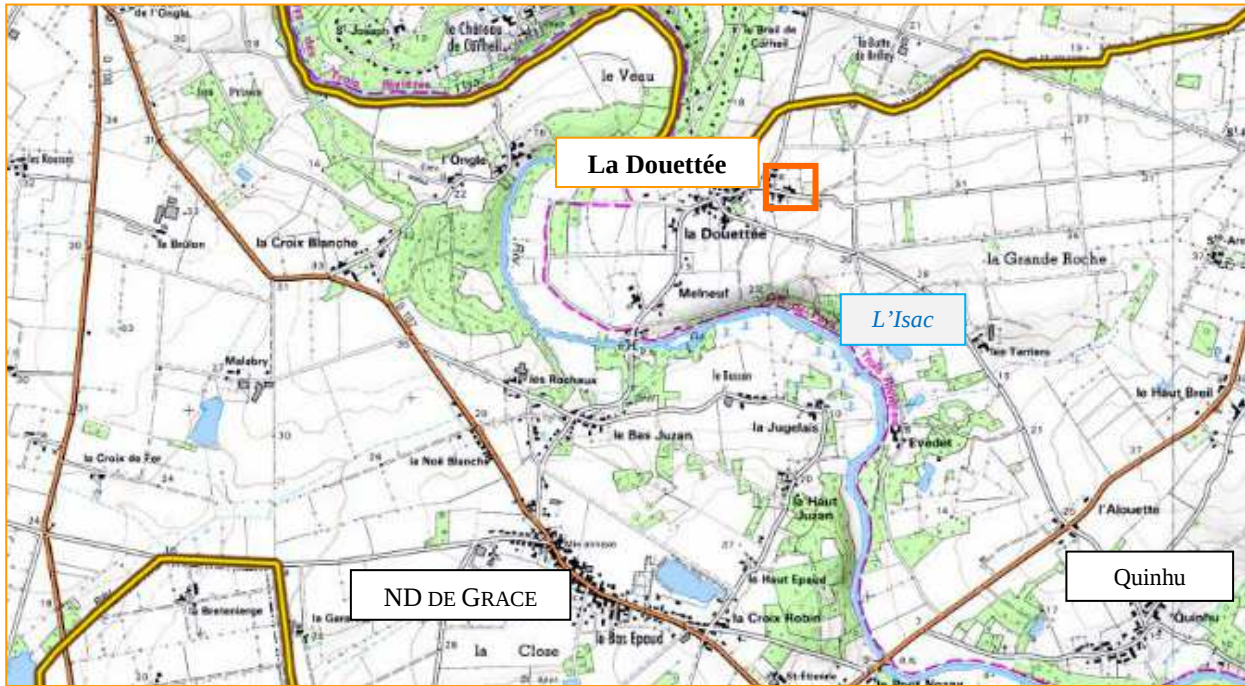
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien bâtiment en pierres (enduit), de bonne tenue
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Le bâtiment est dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation : Emprise au sol cadastrée de la partie du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : env. 67 m ²
Accessibilité, conditions de desserte	X		Accès par le chemin communal desservant par le nord-ouest le bâtiment.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà les constructions (habitations) proches
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	Absence de bâtiment d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration à un site déjà bâti de part et d'autre de la voie communale, localisé à l'entrée du village de La Douettée, limitant l'intérêt agricole.

Photo 1



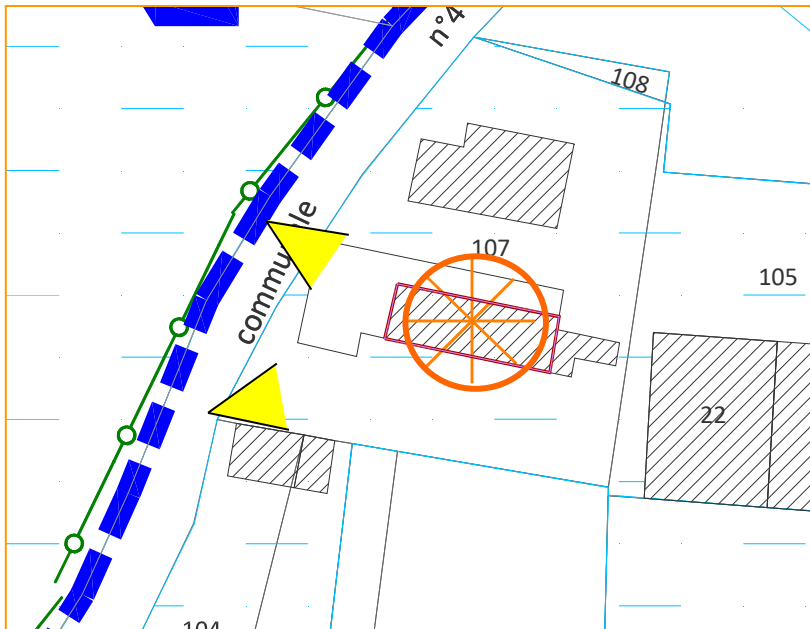
Lieu : village de LA DOUETTEE, au Nord-Est du village La Douettée, au Nord de Notre-Dame de Grâce (bâtiments à valeur architecturale)

2 possibilités de changement de destination



Localisation du second cas sur ce village :

1 possibilité de changement de destination, en sortie nord du village de la Douettée



2 2^{ème} cas : ancien bâtiment agricole, caractéristique de bâtiments agricoles d'après-guerre (situé en vis-à-vis d'une habitation existante)

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien bâtiment en pierres (enduit), de bonne tenue, avec couverture en ardoises
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Le bâtiment est dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation : Emprise au sol cadastrée de la partie du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : env. 137 m ²
Accessibilité, conditions de desserte	X		Accès par la voie communale à l'Ouest (de La Douettée) desservant l'habitation existante.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation existante sur le site
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole sur ce site ou à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration à un site déjà bâti de part et d'autre de la voie communale, localisé à l'entrée Nord du village de La Douettée, limitant l'intérêt agricole.

Photo 1



Photo 2



Lieu : **L’ONGLE (hameau)**, au Nord de Notre-Dame de Grâce, au Sud-Ouest de Guenrouët (bourg)
près de l’Isac

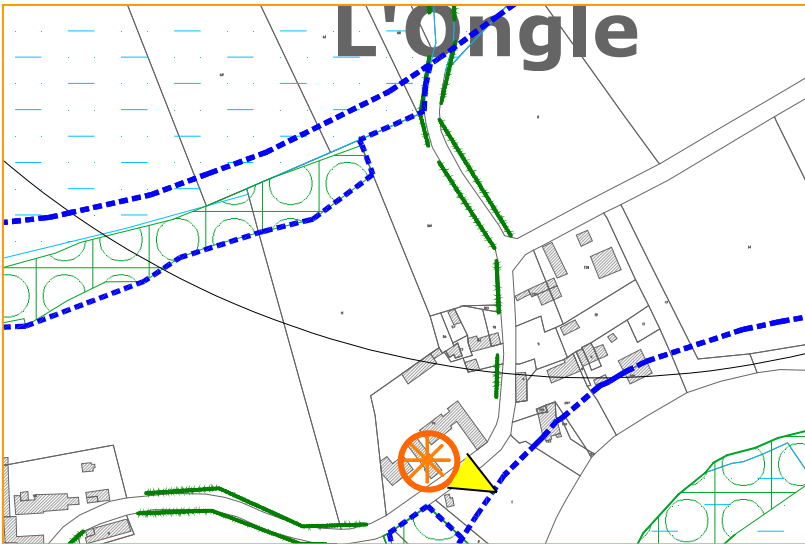
(bâtiment à valeur architecturale)

1 possibilité de changement de destination



Localisation :

1 bâtiment situé à proximité d’une habitation existante,
le tout formant un ensemble bâti à valeur architecturale et patrimoniale



Ancien bâtiment situé dans la continuité d’une ancienne longère de caractère

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien bâtiment en pierres, de bonne tenue, couvert en ardoises, situé sur une même unité foncière comprenant d’autres bâtiments en pierres de caractère (dont habitation) et d’intérêt paysager à l’entrée de L’Ongle
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol…)	X		Le bâtiment est dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation : Emprise au sol cadastrée de la partie du bâtiment pouvant faire l’objet d’un changement de destination : env. 177 m²
Accessibilité, conditions de desserte	X		Accès par la voie communale passant au devant du bâtiment, desservant L’Ongle.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l’habitation existante sur le site
Aptitude du terrain à l’assainissement autonome			NC Le bâtiment devra disposer d’un dispositif d’assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	Absence de bâtiments d’exploitation agricole sur ce site ou à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d’impact significatif sur l’agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration à une unité foncière, comprenant déjà 1 habitation, localisée à l’entrée du hameau de L’Ongle, évitant d’amplifier le mitage d’espace agricole ou naturel.

Photo 1



Photo 2

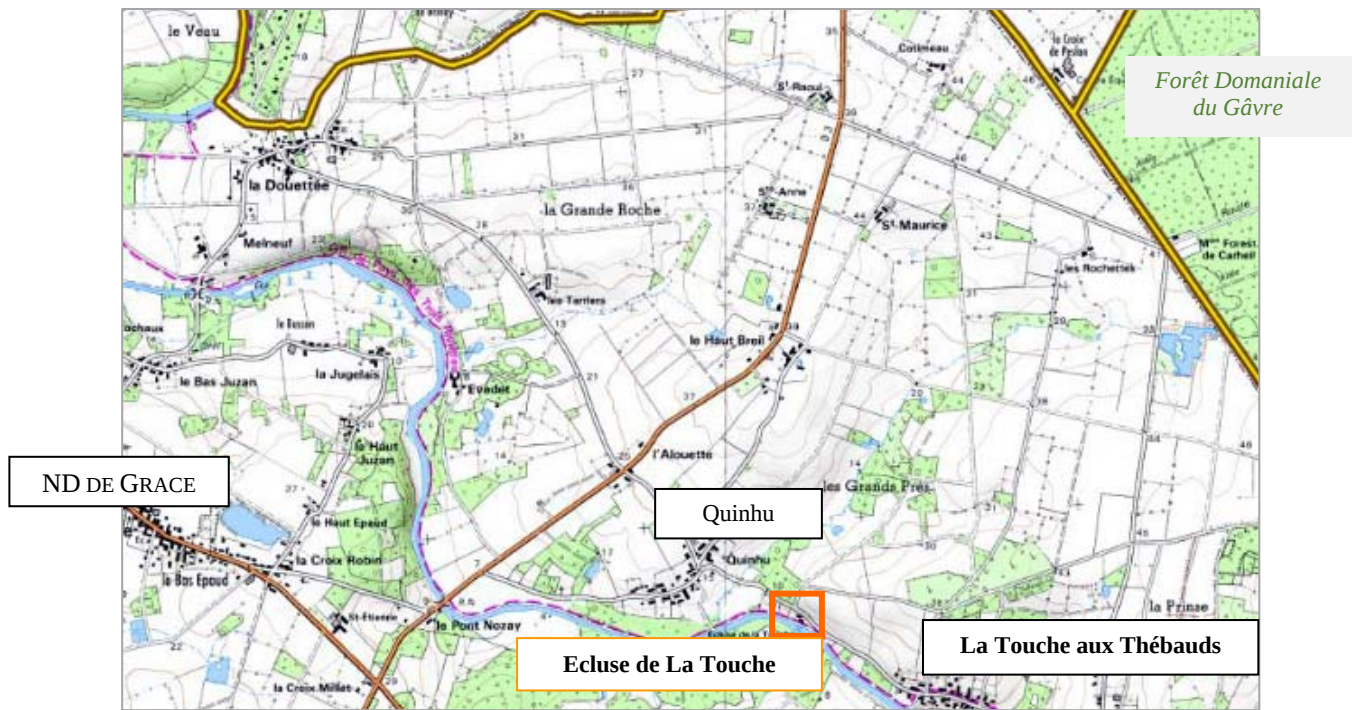


Recommandation :

Déconstruire le hangar riverain, situé à l’Ouest

Lieu-dit : **ECLUSE DE LA TOUCHE**, entre Quinhu et La Touche aux Thébauds
(bâtiment à valeur patrimoniale)

1 possibilité de changement de destination



Ancienne maison éclusière
(sur les bords de l'Isac)

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et patrimoniale	X		Ancienne maison de caractère
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Le bâtiment est dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer dans le cadre d'une valorisation (touristique et de loisirs) du canal de Nantes à Brest. Emprise au sol cadastrée du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : env. 122 m²
Accessibilité, conditions de desserte	X		Accès au site par le chemin utilisé en chemin de randonnée, lui-même raccordé, à environ 100 m du bâtiment, au chemin communal de la Touche aux Thébauds
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà la maison éclusière
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole sur ce lieu-dit ou à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Bâtiment localisé sur les bords de l'Isac (canal de Nantes à Brest), reculé de terrains agricoles

Localisation :

1 possibilité de changement de destination sur l'ancienne maison éclusière près de la Touche aux Thébauds

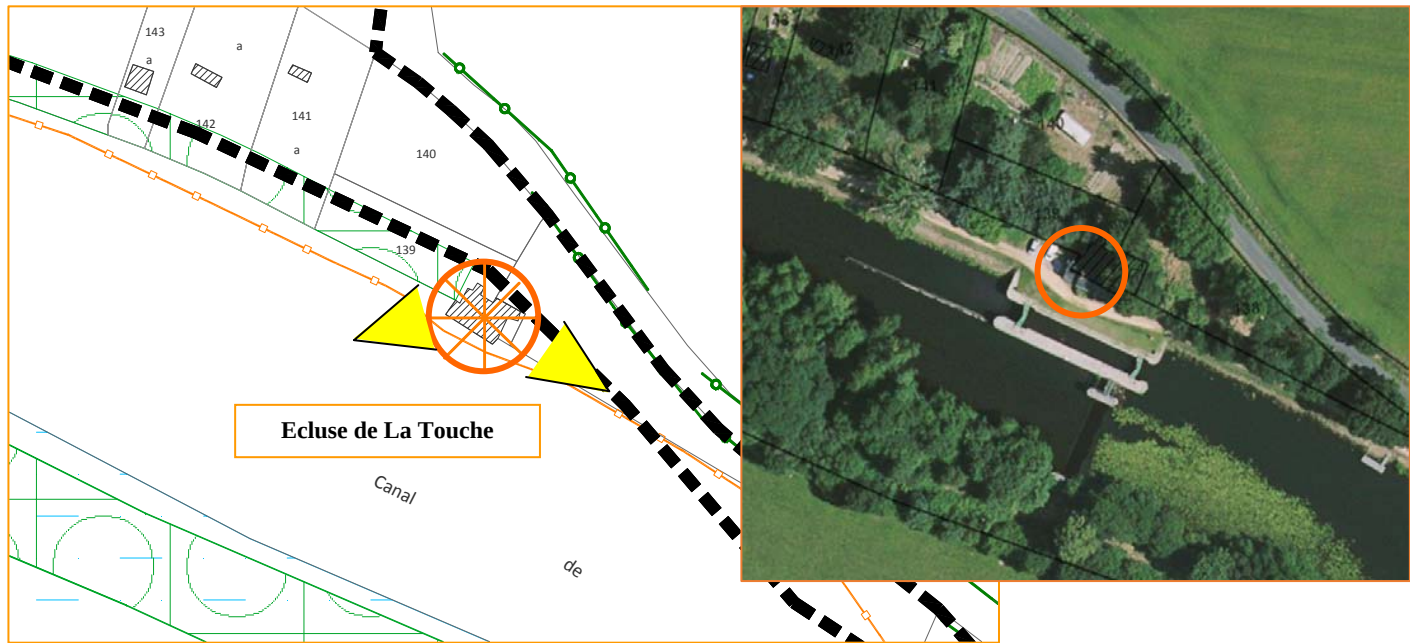


Photo 1



Photo 2



COMPLEMENT A L'ARTICLE 2 DU REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE (N).

Destination admise sous conditions pour ce bâtiment : logement, hébergement de loisirs et restauration, à condition de prendre en compte le risque d'inondation et de respecter les dispositions prises en application du Plan de Gestion du Risque d'Inondation du bassin Loire-Bretagne en vigueur (cf. Titre 1 du règlement, article 3). Rappel : le changement de destination peut être admis, 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.

ANNEXE N° 4

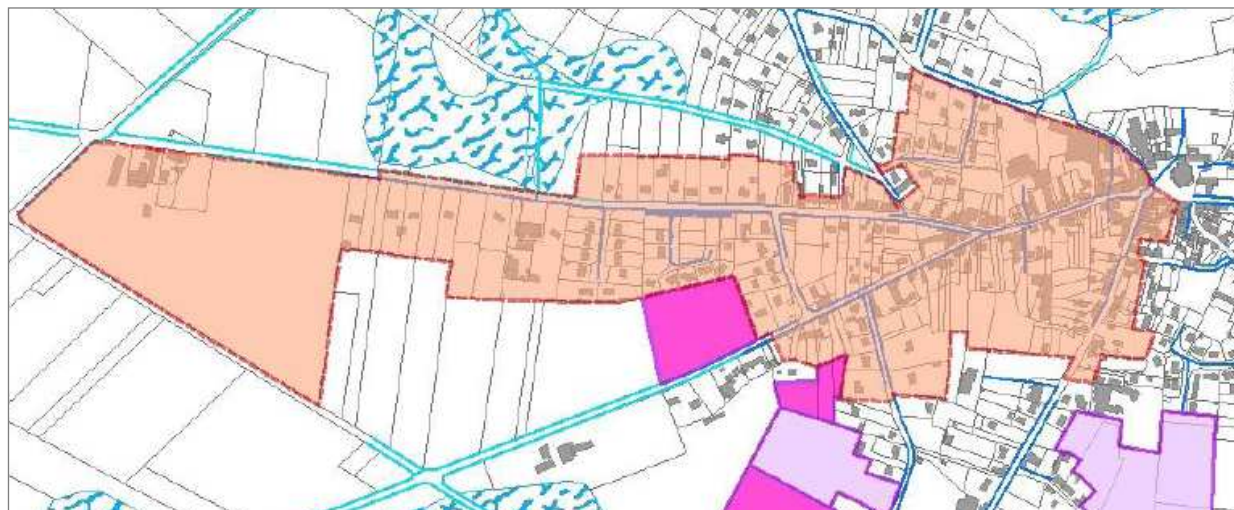
DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES : Base de calcul des régulations d'eau pluviale en secteurs Ua, Ub, 1AU, 2AU (complément de l'article 4 des secteurs concernés)

Dispositions applicables aux parties de zones Ua et Ub concernées par des risques de saturation des réseaux d'eaux pluviales

Les réseaux de collecte des eaux pluviales sont exposés aux risques de saturation sur certains secteurs concernant des zones Ua et Ub du bourg de Guenrouët.

Extrait de la carte de zonage d'assainissement pluvial

secteur du bourg de Guenrouët



Légende

 Zone urbanisée aux réseaux de collecte exposés au risque de saturation (risque d'inondation des secteurs)

Pour ces secteurs des zones Ua ou Ub desservis par des réseaux de collecte actuellement exposés à un risque de saturation (en cas d'évènement pluvial),

le maître d'ouvrage de tout nouvel aménagement ou de toute construction, impliquant une imperméabilisation supplémentaire de 60 m² sur l'unité foncière du projet devra prévoir des mesures pour assurer la maîtrise du surcroît d'eau de ruissellement issue de la nouvelle imperméabilisation.

Il doit privilégier l'infiltration des eaux pluviales et /ou prévoir leur récupération par un dispositif de rétention permettant le cas échéant, leur utilisation à des fins domestiques comme cela est précisé à l'article 4 du règlement des zones concernées.

La gestion des eaux pluviales doit être mise en place selon les préconisations suivantes :

- régulation d'orage : 10 ans
(rappel : orage 10 ans = 40 mm sur 6 h – débit de pointe = 84 mm/hg sur 6 minutes)
- débit de fuite = 3 l/s/ha

Compte tenu des contraintes techniques actuelles, pour les aménagements sur une superficie de moins de 0,5 ha, l'ouvrage de rétention pourra répondre aux caractéristiques suivantes :

- un débit de fuite par site de 0,5 l/s (type vortex) ;
- un volume minimal de 1 m³.

Formules de calcul pour la gestion des eaux pluviales sur des parcelles de moins de 0,5 ha
(cf. annexe 2 du zonage d'assainissement pluvial)

Caractéristiques de la parcelle construite ou sur laquelle une extension d'habitation / augmentation de l'imperméabilisation est prévue à rechercher :

- S = surface (en ha) de la parcelle totale concernée par le projet et / ou par le permis de construire (pour mémoire 1 m² = 0.0001 ha)
- s = surface (en m²) du projet de construction / extension / surface imperméabilisée : un coefficient d'imperméabilisation de 100% est considéré pour le projet
- q = ratio du débit de fuite par unité de surface (en L/s/ha) défini pour la zone sur laquelle est situé le projet
- P = lame d'eau totale précipitée pour la pluie d'orage à réguler (en mm) :

Orage 10 ans : P = 40 mm sur 6h

Détermination du débit de fuite à mettre en œuvre :

$$Q_{\text{fuite}} \text{ (L/s)} = S \text{ (ha)} * q \text{ (L/s/ha)}$$

Dans l'attente de dispositifs fiables de régulation, le débit de fuite minimal de 0,5 L/s sera autorisé. Le débit de fuite de 0,5 l/s sera préconisé (Vortex)

Détermination du volume de rétention (si pas d'infiltration – pluie considérée sur 6h) : V (en m³) :

V (en m³) = Volume de pluie ruisselé sur la surface de projet (en m³) – Volume évacué via le débit de fuite pendant l'orage (6h)

$$V \text{ (en m}^3\text{)} = (s \text{ (m}^2\text{)} * P \text{ (mm)} / 1000) - Q_{\text{fuite}} \text{ (L/s)} / 1000 * 6 \text{ heures} * 3600 \text{ secondes}$$

Le volume minimal à stocker est fixé à 1 m³.

Dispositions applicables aux opérations d'aménagement réalisées en zones Ua ou Ub sur des unités foncières de plus de 5 000 m²

Dans tous les cas, l'infiltration est à privilégier. Si l'infiltration n'est pas possible, des techniques permettant la régulation des eaux pluviales devront être mises en œuvre.

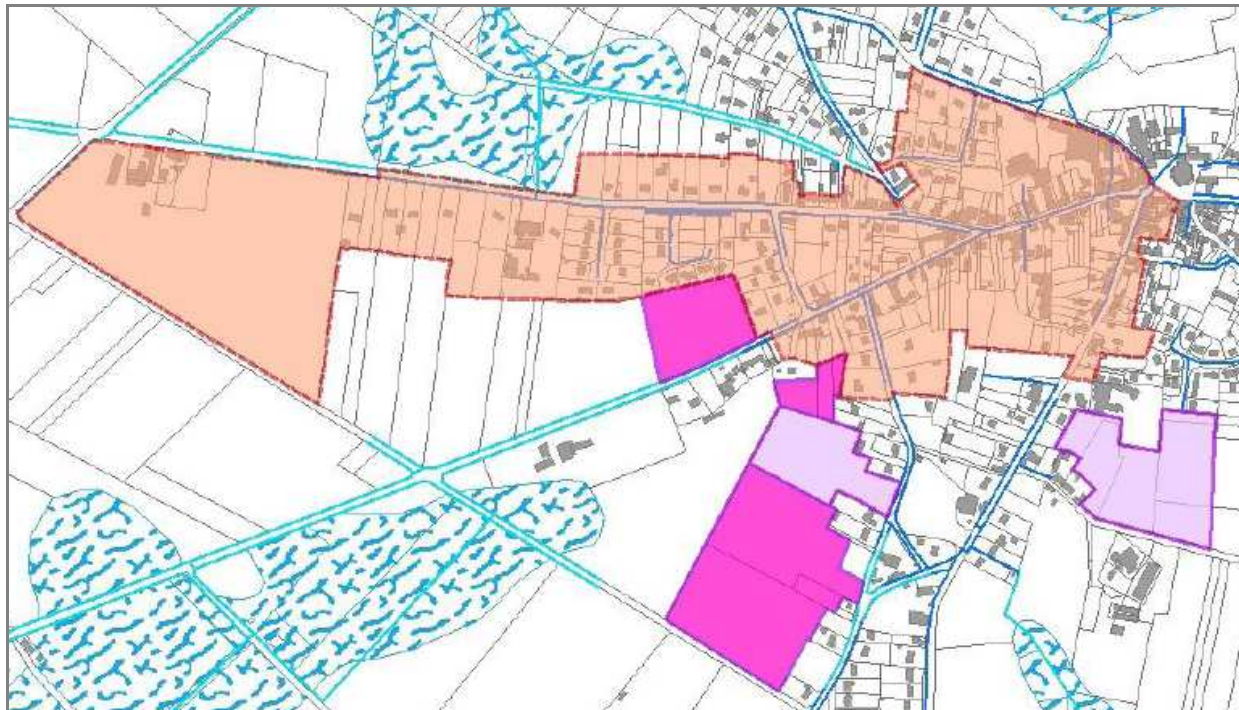
La gestion des eaux pluviales doit être mise en place selon les préconisations suivantes :

- régulation d'orage : 10 ans
(rappel : orage 10 ans = 40 mm sur 6 h – débit de pointe = 84 mm/hg sur 6 minutes)
- débit de fuite = 3 l/s/ha

Dispositions applicables aux secteurs à urbaniser (1AU, 2AU)

Extrait de la carte de zonage d'assainissement pluvial

Secteurs à urbaniser du bourg de Guenrouët

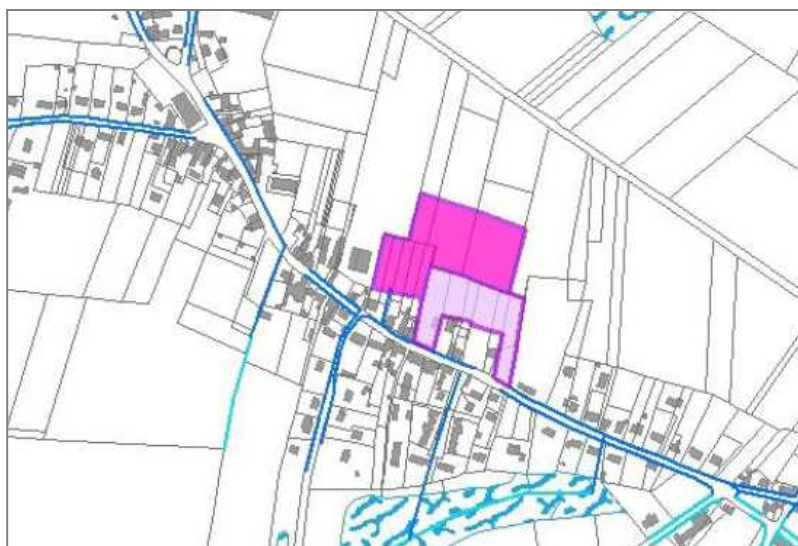


secteur à urbaniser du bourg de Notre-Dame de Grâce

Légende



Secteurs à urbaniser
(1AU et 2AU)



Les eaux pluviales collectées sur les zones à urbaniser devront être régulées avant rejet dans le réseau pluvial communal. Le rejet vers le réseau de collecte des eaux pluviales devra être régulé pour ne pas dépasser, selon les secteurs

- Régulation de l'orage 10 ans – débit de fuite de 3 l/s/ha
(Rappel : orage 10 ans = 40 mm sur 6 h – débit de pointe = 84 mm/h sur 6 minutes)

La régulation du ruissellement à l'échelle collective pourra s'effectuer par des méthodes de type bassin de rétention des eaux pluviales ou au plus près de la source par des techniques dites alternatives (noues, tranchées de stockage / infiltration, chaussées réservoir drainées ou avec infiltration, ...).

L'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol sera préférée lorsque les études de sol adaptées (incluant des tests de perméabilité adaptés : ex : Matsuo, Porchet) auront prouvé sa faisabilité (perméabilité, épaisseur de sol non saturée) et les conditions de respect de la qualité des eaux souterraines observées (périmètres de protection des captages d'eau potable).

En complément à la régulation des eaux pluviales au niveau collectif, une régulation des eaux pluviales à l'échelle privée pourra être demandée avec une méthode adaptée pré-définie au cours d'études générales et d'études complémentaires à la parcelle réalisée par le propriétaire de la parcelle : infiltration (si adapté) ou à défaut (et après justification) rétention à la parcelle. Cette régulation des eaux pluviales sera demandée dans les cas suivants :

- Pour les parcelles de superficie supérieure ou égale à 0,5 ha dépassant le coefficient d'imperméabilisation autorisé sur la zone : débit de fuite de 3 l/s/ha ;
- Pour les parcelles de superficie inférieure à 0,5 ha dépassant le coefficient d'imperméabilisation autorisé sur la zone : débit de fuite par site de 0,5 L/s (type vortex) - un volume minimal de 1 m³ est à mettre en œuvre.

Les ouvrages seront équipés d'une surverse, fonctionnant uniquement après remplissage total du bassin par une pluie de période de retour supérieure ou égale à 10 ans.

De plus, lors de l'aménagement de nouvelles zones, des axes de débordement des bassins, libres d'habitations, devront être prévus.

Lors du réaménagement de routes, en plus de la mise en œuvre des canalisations enterrées, la possibilité d'un écoulement en surface des eaux pluviales est à mettre en œuvre pour assurer une évacuation rapide des eaux pluviales vers l'aval lorsque les collecteurs sont saturés. Ceci est à coupler à la préservation des axes majeurs d'écoulement des eaux pluviales, afin de limiter au maximum l'incidence d'un orage particulièrement violent sur les personnes et sur les biens.

Dispositions particulières en cas de zones d'aménagement concerté (ZAC)

Si les secteurs sont intégrés à un périmètre de zone d'aménagement concerté, les modalités de gestion et de régulation des eaux pluviales pourront être précisées par le règlement, propre à cette opération.