

COMMUNE DE PLURIEN
PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

19 Février 2014

- modifié par la modification n°1 du 28/06/2017
- modifié par la modification simplifiée n°2 du 28/06/2021

CHAPITRE – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERISTIQUES GENERALES :

LA ZONE UA correspond au centre-ville “traditionnel” de PLURIEN. Elle est caractérisée par une certaine densité urbaine. Le bâti est majoritairement implanté à l’alignement des voies et sur les limites séparatives latérales de propriété, qualifiant le front bâti sur rue. Les hauteurs des bâtiments existants sont plus importantes que partout ailleurs sur le reste du territoire communal.

SECTION UA 1

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ Tous types d’installations ou d’utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d’un quartier d’habitation ;

§ Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l’environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l’habitat humain ;

§ Les constructions à usage agricole ou industriel ;

§ L’ouverture et l’exploitation de carrières ;

§ Les terrains aménagés pour l’accueil des campeurs et des caravanes ;

§ Le stationnement isolé des caravanes et l’implantation d’habitations légères de loisirs ;

§ Les parcs d’attractions ouverts au public ;

§ Les dépôts de véhicules ;

§ Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l’article UA 2 ;

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

§ Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à déclaration, si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, la commodité des habitants et si elles sont compatibles avec les milieux environnants ;

§ Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à l’implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

§ La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d’un sinistre à condition qu’il s’agisse de reconstruire un bâtiment régulièrement autorisé de même destination et d’une surface de plancher équivalente à celle détruite au moment du sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l’environnement bâti ;

SECTION UA 2

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante au regard du projet, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées :

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

En l'absence d'un réseau public, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Tout rejet d'eaux usées issu d'assainissements non collectifs provenant des habitations neuves ou en cours de réhabilitation est interdit dans le réseau d'eau pluvial.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales sauf dans le cadre de la mise en œuvre de mesures compensatoires sur zones humides visant à favoriser l'infiltration.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter

dans ce réseau un débit supérieur à celui généré avant la réalisation du projet.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves, ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit sauf dans le cadre de mise en place de mesures compensatoires prévues par le SDAGE Loire Bretagne.

4.3. - Autres réseaux :

Le raccordement aux lignes ou conduites de distribution devra être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques le permettent. Lorsque ceux-ci sont aériens, ils doivent être intégrés au bâti ou à la clôture

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

6.1 – Principe

Au moins 50% de la façade de la construction principale devra s'implanter à l'alignement ou sur la limite d'emprise de la voie. Les parties de la construction non aligné respecteront un recul de 3m

6.2 - Règles alternatives aux dispositions de principe

§ Dans le cas de parcelle d'angle de rue, les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent uniquement sur la façade donnant accès sur la voie. Pour la façade sans accès, un recul d'au moins 3m sera exigé.

§ Pour l'implantation des constructions par rapport aux autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics, ...), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2 m de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si tel est le cas, les dispositions du 6.1. s'appliquent.

§ Les extensions des constructions existantes ou lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble ;

§ Pour l'implantation des constructions en cœur d'îlot desservi seulement par un accès, l'article 6 ne s'applique pas ;

§ Lorsqu'il existe en alignement de la voie, un mur traditionnel, maçonné en pierres de pays apparentes ou haie de qualité, la construction principale pourra s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement ;

§ Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en limite d'emprise, ou bien en retrait d'au moins 1 m.

§ Pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de

fonctionnement de l'ouvrage, les règles de prospect s'appliquent pas.

§ Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction

Constructions Annexes :

§ Les annexes devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 3 mètres prise partir de l'alignement supportant l'accès au terrain ;

§ Les annexes seront autorisées sur une des limites latérales ou en retrait de cette dernière d'une distance minimale de 0,50m.

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

7.1 – Principe :

§ Les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives. Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, elles devront présenter un retrait :

- d'au moins 1m pour les murs ne comportant ni fenêtres ni ouvertures,
- d'au moins 3m pour les murs dotés de fenêtres et d'ouvertures.

En cas de retrait par rapport à l'une des limites, celui-ci respectera une distance d'au moins 3 m.

7.2 – Règles alternatives aux dispositions de principe :

§ Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du 7.1, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions ;

§ Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite. En cas d'implantation en retrait, celui-ci respectera une distance :

- d'au moins 1m pour les murs ne comportant ni fenêtres ni ouvertures,
- d'au moins 3m pour les murs dotés de fenêtres et d'ouvertures.

§ Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'1 m au moins, à compter de la limite séparative.

§ Pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, les règles de prospect s'appliquent pas.

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

Article non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Principe : La hauteur des constructions principales ne devra pas excéder, pour chaque zone :

HAUTEUR DES FAÇADES (<i>hors pignon</i>)	HAUTEUR MAXIMALE (<i>faîtage ou autre</i>)
7 m	11 m

Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction.

Le dépassement sera autorisé pour la rénovation de bâtiment existant ou pour des bâtiments sinistrés. Dans ce cas le dépassement ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment initial.

10.2 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 5 m au point le plus haut de la construction

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11 - 1 - Généralités

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

L'aspect extérieur des constructions devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible. Les couleurs seront choisies dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (*bois, terre, pierre locale, ardoise, ...*). Toutefois, des couleurs plus vives sur les menuiseries seront acceptées (nuances de rouge, bleu, vert, blanc...).

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (*végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.*).

L'architecture typique extrarégionale (*type mas provençal, chalet savoyard, ...*) est proscrite.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

11 - 2 - Aspect des constructions liées aux habitations et leurs annexes

L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples et sobres. La volumétrie du volume principal des futures constructions devra s'apparenter aux volumétries des bâtiments traditionnels (volumes parallélépipédiques, toitures à 2 pans), selon l'architecture présente sur le secteur.

Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les volumes secondaires devront présenter un volume parallélépipédique.

11- 3 – Clôtures

Les clôtures réalisées sur rue seront d'un style simple et composées soit :

- de murs existant en pierre, rénovés à l'identique (forme, hauteur et nature des pierres) ;
- d'un mur bahut enduit ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ajouré, le tout représentant une hauteur maximale de 1,50 m ;
- d'un mur plein avec possibilité de parement maçonné en pierre du pays côté «voie publique» d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m. Le soubassements en béton de 0,25 m maximum surélevés d'un grillage, le tout n'excédant pas 1,50 m, sont autorisés.
- d'une haie vive. Les haies mono-spécifiques de conifères et de lauriers palme sont interdites.

Tout autre mode de clôture est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton

préfabriquées y compris à claire voie et de filets brise-vent en matière plastique.

Les clôtures réalisées en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m.

ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et être assuré en dehors des voies publiques

De manière générale, le stationnement des véhicules, lorsqu'il est réalisé, doit être assuré en dehors des voies de circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

En cas d'évolution d'une construction existante (extension, changement de destination, réhabilitation, ...) le stationnement existant devra être maintenu, sauf s'il s'agit d'une évolution pour une destination commerciale ou de service public ou d'intérêt collectif.

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

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrache ou la destruction est justifiée et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 mètres) ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 mètres), sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales à une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation, à condition que les éléments détruits soient remplacés dans les conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement de voirie à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...). Les nouveaux éléments sont placés à une distance de deux mètres du domaine public routier ;
- Réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés

d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

SECTION UA 3

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

CARACTERISTIQUES GENERALES :

LA ZONE UB correspond aux extensions plus récentes du centre-bourg, majoritairement sous forme pavillonnaire. La densité y est plus relative en raison de bâtiments plus bas et implantés plutôt en retrait de l'alignement des voies et des limites de parcelles.

Les zones UB ont vocation à demeurer des zones urbaines diversifiées. Elles peuvent accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique d'un centre-ville, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

SECTION UB 1

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ Tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;

§ Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;

§ Les constructions à usage agricole ou industriel ;

§ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

§ Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

§ Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

§ Les parcs d'attractions ouverts au public ;

§ Les dépôts de véhicules ;

§ *Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UB 2 ;*

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

§ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, la commodité des habitants et si

elles sont compatibles avec les milieux environnants ;

§ Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

§ *La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre à condition qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment régulièrement autorisé de même destination et d'une surface de plancher équivalente à celle détruite au moment du sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti ;*

SECTION UB 2

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante au regard du projet, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la poursuite d'une urbanisation ultérieure

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées :

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

En l'absence d'un réseau public, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Tout rejet d'eaux usées issu d'assainissements non collectifs provenant des habitations neuves ou en cours de réhabilitation est interdit dans le réseau d'eau pluvial.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales sauf dans le cadre de la mise en œuvre de mesures compensatoires sur zones humides visant à favoriser l'infiltration.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui généré avant la réalisation du projet.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves, ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit sauf dans le cadre de mise en place de mesures compensatoires prévues par le SDAGE Loire Bretagne.

4.3. - Autres réseaux :

Le raccordement aux lignes ou conduites de distribution devra être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques le permettent. Lorsque ceux-ci sont aériens, ils doivent être intégrés au bâti ou à la clôture

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

6.1 – Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile

§ Le nu des façades des constructions doit être implanté soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en respectant un retrait de 3m minimum de l'alignement.

6.2 - Règles alternatives aux dispositions de principe

§ Dans le cas de parcelle d'angle de rue, les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent uniquement sur la façade donnant accès sur la voie. Pour la façade sans accès, un recul d'au moins 3m sera exigé.

§ Pour l'implantation des constructions par rapport aux autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics, ...), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2 m de l'alignement ou

de la limite d'emprise de la voie lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si tel est le cas, les dispositions du 6.1. s'appliquent ;

§ Les extensions des constructions existantes ou lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble ;

§ Pour l'implantation des constructions en cœur d'îlot desservi seulement par un accès, l'article 6 ne s'applique pas ;

§ Lorsqu'il existe en alignement de la voie, un mur traditionnel, maçonné en pierres de pays apparentes ou haie de qualité, la construction principale pourra s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement ;

§ Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en limite d'emprise, ou bien en retrait d'au moins 1 m.

§ Pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, les règles de prospect s'appliquent

Constructions Annexes :

§ Les annexes devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 3 mètres prise partir de l'alignement supportant l'accès au terrain

§ Les annexes seront autorisées sur une des limites latérales ou en retrait de cette dernière d'une distance minimale de 0,50m.

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

7.1 – Principe :

§ Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives latérales ou en respectant un retrait :

- d'au moins 1m pour les murs ne comportant ni fenêtres ni ouvertures,
- d'au moins 3m pour les murs dotés de fenêtres et d'ouvertures.

7.2 Règles alternatives aux dispositions de principe :

§ Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du 7.1, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions ;

§ Les constructions annexes, peuvent s'implanter en limite. En cas d'implantation en retrait, celui-ci respectera une distance :

- d'au moins 1m pour les murs ne comportant ni fenêtres ni ouvertures,
- d'au moins 3m pour les murs dotés de fenêtres et d'ouvertures.

§ Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'1 m au moins, à compter de la limite séparative.

§ Pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, les règles de prospect s'appliquent pas.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR

RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Principe :

La hauteur des constructions principales ne devra pas excéder :

HAUTEUR DES FAÇADES (<i>hors pignon</i>)	HAUTEUR MAXIMALE (<i>faîtage ou autre</i>)
7 m	12 m

Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction.

Le dépassement sera autorisé pour la rénovation de bâtiment existant ou pour des bâtiments sinistrés. Dans ce cas le dépassement ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment initial.

10.2 – Annexes :

La hauteur des annexes n'excédera pas 5 m au point le plus haut de la construction.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11 - 1 - Généralités

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

L'aspect extérieur des constructions devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (*végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.*).

L'architecture typique extrarégionale (*type mas provençal, chalet savoyard, ...*) est proscrite.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

11 - 2 - Aspect des constructions liées aux habitations et leurs annexes

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

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

11- 3 – Clôtures

Les clôtures réalisées sur rue seront d'un style simple et composées soit :

- de murs existant en pierre, rénovés à l'identique (forme, hauteur et nature des pierres) ;
- d'un mur bahut enduit ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ajouré, le tout représentant une hauteur maximale de 1,50 m ;
- d'un mur plein avec possibilité de parement maçonné en pierre du pays côté «voie publique» d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50m. Les soubassements en béton de 0,25 m maximum surélevés d'un grillage, le tout l'excédant pas 1,50 m, sont autorisés.
- d'une haie vive d'une hauteur de 1,50 m. Les haies mono-spécifiques de conifères et de lauriers palme sont interdites.

Tout autre mode de clôture est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie et de filets brise-vent en matière plastique.

Les clôtures réalisées en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m.

ARTICLE UB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

De manière générale, le stationnement des véhicules, lorsqu'il est réalisé, doit être assuré en dehors des voies de circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

En cas d'évolution d'une construction existante (extension, changement de destination, réhabilitation, ...) le stationnement existant devra être maintenu, sauf s'il s'agit d'une évolution pour une destination commerciale ou de service public ou d'intérêt collectif.

Il sera exigé:

- Construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, réalisées sur le terrain (y compris le garage) ;
- Construction à usage de bureau: 1 place de stationnement par 40 m² de surface de vente, au-delà de 150 m² ;
- Construction à usage artisanal : 1 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher ;
- Construction à usage d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant pour les hôtels-restaurants (*les restaurants seuls sont assimilés à des commerces*) ;

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

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrache ou la destruction est justifiée et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 mètres) ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 mètres), sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales à une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation, à condition que les éléments détruits soient remplacés dans les conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement de voirie à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...). Les nouveaux éléments sont placés à une distance de deux mètres du domaine public routier ;
- Réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

Pour les opérations d'ensemble d'au moins 10 logements, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Chaque opération devra comporter au moins 15 % d'espaces verts d'un seul tenant, participant à la composition et la qualité urbaine de l'opération. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles ainsi que des jeux pour enfants et les ouvrages de rétention des eaux pluviales.

Les aires de stationnement collectives de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien

SECTION UB 3

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone UE est destinée à recevoir des équipements collectifs, notamment les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice des activités sportives, culturelles et de loisirs.

SECTION UE 1

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UE 2.

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

Sont admises sous conditions :

§ Les constructions et installations, sous réserve d'être destinées aux équipements collectifs ;

§ Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone ;

§ Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

§ Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;

§ La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre à condition qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment régulièrement autorisé de même destination et d'une surface de plancher équivalente à celle détruite au moment du sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti ;

SECTION UE 2

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante au regard du projet, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées :

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

En l'absence d'un réseau public, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Tout rejet d'eaux usées issu d'assainissements non collectifs provenant des habitations neuves ou en cours de réhabilitation est interdit dans le réseau d'eau pluvial.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales sauf dans le cadre de la mise en œuvre de mesures compensatoires sur zones humides visant à favoriser l'infiltration.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui généré avant la réalisation du projet.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves, ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit sauf dans le cadre de mise en place de mesures compensatoires prévues par le SDAGE Loire Bretagne.

.

4.3. - Autres réseaux :

Le raccordement aux lignes ou conduites de distribution devra être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques le permettent. Lorsque ceux-ci sont aériens, ils doivent être intégrés au bâti ou à la clôture

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

En l'absence d'indications graphiques, le nu des façades des constructions doit être implanté soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de 1 mètre de cet alignement.

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cette règle d'implantation.

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

7.1 – Principe :

§ Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives latérales ou en respectant un retrait :

- d'au moins 1m pour les murs ne comportant ni fenêtres ni ouvertures,
- d'au moins 3m pour les murs dotés de fenêtres et d'ouvertures.

7.2 Règles alternatives aux dispositions de principe :

§ Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du 7.1, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions ;

§ Les constructions annexes, peuvent s'implanter en limite. En cas d'implantation en retrait, celui-ci respectera une distance :

- d'au moins 1m pour les murs ne comportant ni fenêtres ni ouvertures,
- d'au moins 3m pour les murs dotés de fenêtres et d'ouvertures.

§ Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'1 m au moins, à compter de la limite séparative.

§ Pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, les règles de prospect s'appliquent pas.

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

Article non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne devra pas excéder :

HAUTEUR DES FAÇADES (hors pignon)	HAUTEUR MAXIMALE (faîtage ou autre)
-----------------------------------	-------------------------------------

7 m

12 m

Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction.

Le dépassement sera autorisé pour la rénovation de bâtiment existant ou pour des bâtiments sinistrés. Dans ce cas le dépassement ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment initial.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11 - 1 - Généralités

Les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (*végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.*).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

Les matériaux et couleurs des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (*peinture mat*). Les enduits de ton "blanc pur" ainsi que les imitations de matériaux naturels sont interdits.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, petites éoliennes privées, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

11- 2 – Clôtures

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement et les continuités écologiques sauf lorsque des impératifs de sécurité ou de gardiennage le nécessitent.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Si des clôtures sont implantées, elles seront les plus simples et discrètes possibles et devront garantir une parfaite insertion dans le paysage proche et lointain.

ARTICLE UE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

De manière générale, le stationnement des véhicules, lorsqu'il est réalisé, doit être assuré

en dehors des voies de circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

En cas d'évolution d'une construction existante (extension, changement de destination, réhabilitation, ...) le stationnement existant devra être maintenu, sauf s'il s'agit d'une évolution pour une destination commerciale ou de service public ou d'intérêt collectif.

Il sera exigé :

Équipements collectifs : 1 place de stationnement par 100m² de surface de plancher au-delà de 300m² ;

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

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrache ou la destruction est justifiée et dans les cas suivants :

§ Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 mètres) ;

§ Création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 mètres), sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales à une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;

§ Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation, à condition que les éléments détruits soient remplacés dans les conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;

§ Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;

§ Travaux d'aménagement de voirie à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...). Les nouveaux éléments sont placés à une distance de deux mètres du domaine public routier ;

§ Réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces

Les surfaces non bâties et non utilisées pour toute circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

SECTION UE 3

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

CHAPITRE - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH

CARACTERISTIQUES GENERALES :

Ce secteur à vocation d'habitat correspond aux entités urbaines constructibles situées en dehors de l'agglomération. L'emprise au sol des constructions y est limitée.

SECTION UH 1

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ Tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;

§ Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;

§ Les constructions à usage agricole ou industriel ;

§ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

§ Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

§ Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

§ Les parcs d'attractions ouverts au public ;

§ Les dépôts de véhicules ;

§ Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UH 2 ;

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

§ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, la commodité des habitants et si elles sont compatibles avec les milieux environnants ;

§ Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

§ La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre à condition qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment régulièrement autorisé de même destination et d'une surface de plancher équivalente à celle détruite au moment du sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti ;

SECTION UH 2

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout

terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante au regard du projet, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la poursuite d'une urbanisation ultérieure

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées :

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

En l'absence d'un réseau public, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Tout rejet d'eaux usées issu d'assainissements non collectifs provenant des habitations neuves ou en cours de réhabilitation est interdit dans le réseau d'eau pluvial.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales sauf dans le cadre de la mise en œuvre de mesures compensatoires sur zones humides visant à favoriser l'infiltration.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui généré avant la réalisation du projet.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection

du milieu naturel environnant.

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves, ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit sauf dans le cadre de mise en place de mesures compensatoires prévues par le SDAGE Loire Bretagne.

4.3. - Autres réseaux :

Le raccordement aux lignes ou conduites de distribution devra être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques le permettent. Lorsque ceux-ci sont aériens, ils doivent être intégrés au bâti ou à la clôture

ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

6.1 – Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile

§ En l'absence d'indications graphiques, le nu des façades des constructions doit être implanté soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en respectant un retrait de 3m minimum de l'alignement.

6.2 - Règles alternatives aux dispositions de principe

§ Dans le cas de parcelle d'angle de rue, les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent uniquement sur la façade donnant accès sur la voie. Pour la façade sans accès, un recul d'au moins 3m sera exigé.

§ Pour l'implantation des constructions par rapport aux autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics, ...), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2 m de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si tel est le cas, les dispositions du 6.1. s'appliquent ;

§ Les extensions des constructions existantes ou lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble ;

§ Pour l'implantation des constructions en cœur d'îlot desservi seulement par un accès, l'article 6 ne s'applique pas ;

§ Lorsqu'il existe en alignement de la voie, un mur traditionnel, maçonné en pierres de pays apparentes ou haie de qualité, la construction principale pourra s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement ;

§ Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en limite d'emprise, ou bien en retrait d'au moins 1 m.

§ Pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, les règles de prospect s'appliquent

Constructions Annexes :

§ Les annexes devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 3

mètres prise partir de l'alignement supportant l'accès au terrain

§ Les annexes seront autorisées sur une des limites latérales ou en retrait de cette dernière d'une distance minimale de 0,50m.

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

7.1 – Principe :

§ Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives latérales ou en respectant un retrait :

- d'au moins 1m pour les murs ne comportant ni fenêtres ni ouvertures,
- d'au moins 3m pour les murs dotés de fenêtres et d'ouvertures.

7.2 Règles alternatives aux dispositions de principe :

§ Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du 7.1, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions ;

§ Les constructions annexes, peuvent s'implanter en limite. En cas d'implantation en retrait, celui-ci respectera une distance :

- d'au moins 1m pour les murs ne comportant ni fenêtres ni ouvertures,
- d'au moins 3m pour les murs dotés de fenêtres et d'ouvertures.

§ Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'1 m au moins, à compter de la limite séparative.

§ Pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, les règles de prospect s'appliquent pas.

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

Article non réglementé.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 40% de la surface du terrain assiette du projet.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Principe :

La hauteur des constructions principales ne devra pas excéder :

HAUTEUR DES FAÇADES (hors pignon)	HAUTEUR MAXIMALE (faîtage ou autre)
7 m	11 m

Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction.

Le dépassement sera autorisé pour la rénovation de bâtiment existant ou pour des bâtiments sinistrés. Dans ce cas le dépassement ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment initial.

10.2 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 5 m au point le plus haut de la construction.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11 - 1 - Généralités

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

L'aspect extérieur des constructions devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.).

L'architecture typique extrarégionale (type mas provençal, chalet savoyard, ...) est proscrite.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

11 - 2 - Aspect des constructions liées aux habitations et leurs annexes

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

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

11- 3 – Clôtures

Les clôtures réalisées sur rue seront d'un style simple et composées soit :

- de murs existant en pierre, rénovés à l'identique (forme, hauteur et nature des pierres) ;
- d'un mur bahut enduit ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ajouré, le tout représentant une hauteur maximale de 1,50 m ;
- d'un mur plein avec possibilité de parement maçonné en pierre du pays côté «voie publique» d'une hauteur maximale de 1,50 m;
- d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50m. Les soubassements en béton de 0,25 m maximum surélevés d'un grillage, le tout l'excédant pas 1,50 m, sont autorisés.
- d'une haie vive d'une hauteur de 1,50 m. Les haies mono-spécifiques de conifères et de lauriers palme sont interdites.

Tout autre mode de clôture est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie et de filets brise-vent en matière plastique.

Les clôtures réalisées en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m.

ARTICLE UH 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

De manière générale, le stationnement des véhicules, lorsqu'il est réalisé, doit être assuré en dehors des voies de circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

En cas d'évolution d'une construction existante (extension, changement de destination, réhabilitation, ...) le stationnement existant devra être maintenu, sauf s'il s'agit d'une évolution pour une destination commerciale ou de service public ou d'intérêt collectif.

Il sera exigé :

- Construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, réalisées sur le terrain (y compris le garage) ;
- Construction à usage de bureau: une place de stationnement par 40 m² de surface de vente, au-delà de 150 m² ;
- Construction à usage artisanal : deux places de stationnement par 100 m² de surface de plancher ;
- Construction à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant pour les hôtels-restaurants (les restaurants seuls sont assimilés à des commerces) ;

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

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrache ou la destruction est justifiée et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 mètres) ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 mètres), sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales à une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation, à condition que les éléments détruits soient remplacés dans les conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement de voirie à condition que les haies soient remplacées dans des

conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...). Les nouveaux éléments sont placés à une distance de deux mètres du domaine public routier ;
- Réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

SECTION UH 3

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH1

CARACTERISTIQUES GENERALES :

LA ZONE UH1 correspond au secteur historique des Sables d'Or. Cette partie balnéaire de la commune se caractérise par un quadrillage orthogonal appuyé sur le front de mer. Les emprises des avenues sont larges. Le bâti est généralement implanté au centre de vastes parcelles. L'emprise des constructions y est limitée.

SECTION UH1 1

ARTICLE UH1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ Tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;

§ Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;

§ Les constructions à usage agricole ou industriel ;

§ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

§ Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

§ Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

§ Les parcs d'attractions ouverts au public ;

§ Les dépôts de véhicules ;

§ Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UH1 2 ;

§ Toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé).

ARTICLE UH1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

§ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, la commodité des habitants et si elles sont compatibles avec les milieux environnants ;

§ Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

§ La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre à condition qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment régulièrement autorisé de même destination et d'une surface de plancher équivalente à celle détruite au moment du sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti ;

SECTION UH1 2

ARTICLE UH1 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante au regard du projet, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la poursuite d'une urbanisation ultérieure

ARTICLE UH1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées :

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

En l'absence d'un réseau public, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Tout rejet d'eaux usées issu d'assainissements non collectifs provenant des habitations neuves ou en cours de réhabilitation est interdit dans le réseau d'eau pluvial.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales sauf dans le cadre de la mise en œuvre de mesures compensatoires sur zones humides visant à favoriser l'infiltration.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui généré avant la réalisation du projet.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves, ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit sauf dans le cadre de mise en place de mesures compensatoires prévues par le SDAGE Loire Bretagne.

4.3. - Autres réseaux :

Le raccordement aux lignes ou conduites de distribution devra être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques le permettent. Lorsque ceux-ci sont aériens, ils doivent être intégrés au bâti ou à la clôture

ARTICLE UH1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE UH1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile

En l'absence d'indications graphiques, le nu des façades des constructions doit être implanté en respectant un retrait minimum de 5m des voies et emprises publiques.

Au sein de cette marge de recul aucune installation et constructions ne sont autorisés à l'exception :

- § des aménagements légers (type potelets en bois si ils sont installés en limites de voies
- § le passage de réseaux (ceux-ci devront être enterrés)

6.2 - Règles alternatives aux dispositions de principe

§ Pour l'implantation des constructions par rapport aux autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics, ...), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2 m de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si tel est le cas, les dispositions du 6.1. s'appliquent ;

§ Pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, les règles de prospect s'appliquent

Constructions Annexes :

§ Les annexes devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 3 mètres prise partir de l'alignement supportant l'accès au terrain

§ Les annexes seront autorisées sur une des limites latérales ou en retrait de cette dernière d'une distance minimale de 0,50m.

ARTICLE UH1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Principe :

§ Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives latérales ou en respectant un retrait :

- d'au moins 1m pour les murs ne comportant ni fenêtres ni ouvertures,
- d'au moins 3m pour les murs dotés de fenêtres et d'ouvertures.

7.2 Règles alternatives aux dispositions de principe :

§ Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du 7.1, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions ;

§ Les constructions annexes, peuvent s'implanter en limite. En cas d'implantation en retrait, celui-ci respectera une distance :

- d'au moins 1m pour les murs ne comportant ni fenêtres ni ouvertures,
- d'au moins 3m pour les murs dotés de fenêtres et d'ouvertures.

§ Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'1 m au moins, à compter de la limite séparative.

§ Pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, les règles de prospect s'appliquent pas.

ARTICLE UH1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE UH1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 15% de la surface du terrain assiette du projet.

ARTICLE UH1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Principe :

La hauteur des constructions principales ne devra pas excéder :

HAUTEUR DES FAÇADES (<i>hors pignon</i>)	HAUTEUR MAXIMALE (<i>faîtage ou autre</i>)
7 m	11 m

Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction.

Le dépassement sera autorisé pour la rénovation de bâtiment existant ou pour des

bâtiments sinistrés. Dans ce cas le dépassement ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment initial.

10.2 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 5 m au point le plus haut de la construction.

ARTICLE UH1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11 - 1 - Généralités

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

L'aspect extérieur des constructions devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (*végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.*).

L'architecture typique extrarégionale (*type mas provençal, chalet savoyard, ...*) est proscrite.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

11 - 2 - Aspect des constructions liées aux habitations et leurs annexes

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

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

11- 3 – Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et composées soit :

- de murs existant en pierre, rénovés à l'identique (forme, hauteur et nature des pierres) ;
- d'un mur bahut enduit ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ajouré, le tout représentant une hauteur maximale de 1,50 m ;
- d'un mur plein avec parement maçonné en pierre du pays côté «voie publique» d'une hauteur maximale de 1,50 m;
- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Tout autre mode de clôture est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie et de filets brise-vent en matière plastique.

Les clôtures réalisées en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m.

Les haies mono-spécifiques de conifères et de lauriers palme sont interdites.

ARTICLE UH1 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

De manière générale, le stationnement des véhicules, lorsqu'il est réalisé, doit être assuré en dehors des voies de circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

En cas d'évolution d'une construction existante (extension, changement de destination, réhabilitation, ...) le stationnement existant devra être maintenu, sauf s'il s'agit d'une évolution pour une destination commerciale ou de service public ou d'intérêt collectif.

Il sera exigé :

- Construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, réalisées sur le terrain (y compris le garage) ;
- Construction à usage de bureau: une place de stationnement par 40 m² de surface de vente, au-delà de 150 m² ;
- Construction à usage artisanal : deux places de stationnement par 100 m² de surface de plancher ;
- Construction à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant pour les hôtels-restaurants (les restaurants seuls sont assimilés à des commerces) ;

ARTICLE UH1 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes.

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou boisements repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les constructions devront respectées un recul de 5 m par rapport aux espaces boisés classés et aux haies remarquables classées au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrache ou la destruction est justifiée et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 mètres) ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 mètres),

sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales à une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;

- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation, à condition que les éléments détruits soient remplacés dans les conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;

- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;

- Travaux d'aménagement de voirie à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...). Les nouveaux éléments sont placés à une distance de deux mètres du domaine public routier ;

- Réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

SECTION UH1 3

ARTICLE UH1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE- REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH2

CARACTERISTIQUES GENERALES :

Ce secteur à vocation d'habitat situé en dehors de l'agglomération correspond à un secteur présentant une sensibilité paysagère importante du fait du relief et de la co-visibilité avec le rivage. L'emprise au sol et la hauteur des constructions y est limitée.

SECTION UH2 1

ARTICLE UH2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ Tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;

§ Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;

§ Les constructions à usage agricole ou industriel ;

§ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

§ Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

§ Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

§ Les parcs d'attractions ouverts au public ;

§ Les dépôts de véhicules ;

§ Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UH 2 ;

ARTICLE UH2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

§ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, la commodité des habitants et si elles sont compatibles avec les milieux environnants ;

§ Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

§ La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre à condition qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment régulièrement autorisé de même destination et d'une surface de plancher équivalente à celle détruite au moment du sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti ;

SECTION UH2 2

ARTICLE UH2 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante au regard du projet, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la poursuite d'une urbanisation ultérieure

ARTICLE UH2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées :

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

En l'absence d'un réseau public, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Tout rejet d'eaux usées issu d'assainissements non collectifs provenant des habitations neuves ou en cours de réhabilitation est interdit dans le réseau d'eau pluvial.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales sauf dans le cadre de la mise en œuvre de mesures compensatoires sur zones humides visant à favoriser l'infiltration.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet

des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui généré avant la réalisation du projet.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves, ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit sauf dans le cadre de mise en place de mesures compensatoires prévues par le SDAGE Loire Bretagne.

4.3. - Autres réseaux :

Le raccordement aux lignes ou conduites de distribution devra être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques le permettent. Lorsque ceux-ci sont aériens, ils doivent être intégrés au bâti ou à la clôture

ARTICLE UH2 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE UH2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile

§ En l'absence d'indications graphiques, le nu des façades des constructions doit être implanté soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en respectant un retrait de 3m minimum de l'alignement.

6.2 - Règles alternatives aux dispositions de principe

§ Dans le cas de parcelle d'angle de rue, les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent uniquement sur la façade donnant accès sur la voie. Pour la façade sans accès, un recul d'au moins 3m sera exigé.

§ Pour l'implantation des constructions par rapport aux autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics, ...), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2 m de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si tel est le cas, les dispositions du 6.1. s'appliquent ;

§ Les extensions des constructions existantes ou lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble ;

§ Pour l'implantation des constructions en cœur d'îlot desservi seulement par un accès, l'article 6 ne s'applique pas ;

§ Lorsqu'il existe en alignement de la voie, un mur traditionnel, maçonné en pierres de pays apparentes ou haie de qualité, la construction principale pourra s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement ;

§ Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en limite d'emprise, ou bien en retrait d'au moins 1 m.

§ Pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques,

abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, les règles de prospect s'appliquent

Constructions Annexes :

§ Les annexes devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 3 mètres prise partir de l'alignement supportant l'accès au terrain

§ Les annexes seront autorisées sur une des limites latérales ou en retrait de cette dernière d'une distance minimale de 0,50m.

ARTICLE UH2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Principe :

§ Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives latérales ou en respectant un retrait :

- d'au moins 1m pour les murs ne comportant ni fenêtres ni ouvertures,
- d'au moins 3m pour les murs dotés de fenêtres et d'ouvertures.

7.2 Règles alternatives aux dispositions de principe :

§ Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du 7.1, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions ;

§ Les constructions annexes, peuvent s'implanter en limite. En cas d'implantation en retrait, celui-ci respectera une distance :

- d'au moins 1m pour les murs ne comportant ni fenêtres ni ouvertures,
- d'au moins 3m pour les murs dotés de fenêtres et d'ouvertures.

§ Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'1 m au moins, à compter de la limite séparative.

§ Pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, les règles de prospect s'appliquent pas.

ARTICLE UH2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE UH2 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 10% de la surface du terrain assiette du projet.

ARTICLE UH2 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Principe :

La hauteur des constructions principales ne devra pas excéder :

HAUTEUR MAXIMALE (faîtage ou autre)
6.50 m

De plus, le point haut de la construction (hors éléments techniques : cheminée...) ne devra pas excéder la côte NGF moyenne de la route de la Corne d'Or au droit de la parcelle.

Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction.

10.2 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 5 m au point le plus haut de la construction.

ARTICLE UH2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11 - 1 - Généralités

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

L'aspect extérieur des constructions devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.).

L'architecture typique extrarégionale (type mas provençal, chalet savoyard, ...) est proscrite.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

11 - 2 - Aspect des constructions liées aux habitations et leurs annexes

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

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

11- 3 – Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et composées soit :

- de murs existant en pierre, rénovés à l'identique (forme, hauteur et nature des pierres) ;
- d'un mur bahut enduit ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ajouré, le tout représentant une hauteur maximale de 1,50 m ;
- d'un mur plein avec parement maçonné en pierre du pays côté «voie publique» d'une hauteur maximale de 1,50 m;
- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Tout autre mode de clôture est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie et de filets brise-vent en matière plastique.

Les clôtures réalisées en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m.

Les haies mono-spécifiques de conifères et de lauriers palme sont interdites.

ARTICLE UH2 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

De manière générale, le stationnement des véhicules, lorsqu'il est réalisé, doit être assuré en dehors des voies de circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

En cas d'évolution d'une construction existante (extension, changement de destination, réhabilitation, ...) le stationnement existant devra être maintenu, sauf s'il s'agit d'une évolution pour une destination commerciale ou de service public ou d'intérêt collectif.

Il sera exigé :

- Construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, réalisées sur le terrain (y compris le garage) ;
- Construction à usage de bureau: une place de stationnement par 40 m² de surface de vente, au-delà de 150 m² ;
- Construction à usage artisanal : deux places de stationnement par 100 m² de surface de plancher ;
- Construction à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant pour les hôtels-restaurants (les restaurants seuls sont assimilés à des commerces) ;

ARTICLE UH2 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrache ou la destruction est justifiée et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 mètres) ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 mètres), sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales à une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation, à condition que les éléments détruits soient remplacés dans les conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;

- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement de voirie à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...). Les nouveaux éléments sont placés à une distance de deux mètres du domaine public routier ;
- Réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

SECTION UH2 3

ARTICLE UH2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UT

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone UT est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions et installations liées et nécessaires à l'hébergement touristique et de plein air (camping, caravanning, parc résidentiel de loisirs...). Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

SECTION UT 1

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et occupations du sol sauf celles liées aux installations sportives ou de loisirs, camping-caravanning et celles mentionnées à l'article UT 2.

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

§ Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des activités autorisées dans le secteur ;

§ Les constructions à usage de bureaux et de services, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;

§ les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;

§ Les équipements collectifs nécessaires aux activités autorisées (sanitaires, salles de rencontres...),

§ L'extension des constructions existantes ;

§ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, la commodité des habitants et si elles sont compatibles avec les milieux environnants ;

§ La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre à condition qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment régulièrement autorisé de même destination et d'une surface de plancher équivalente à celle détruite au moment du sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti ;

SECTION UT 2

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante au regard du projet, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de

l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées :

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

En l'absence d'un réseau public, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Tout rejet d'eaux usées issu d'assainissements non collectifs provenant des habitations neuves ou en cours de réhabilitation est interdit dans le réseau d'eau pluvial.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales sauf dans le cadre de la mise en œuvre de mesures compensatoires sur zones humides visant à favoriser l'infiltration.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui généré avant la réalisation du projet.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves, ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit sauf dans le cadre de mise en place de mesures compensatoires prévues par le SDAGE Loire Bretagne.

4.3. - Autres réseaux :

Le raccordement aux lignes ou conduites de distribution devra être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques le permettent. Lorsque ceux-ci sont aériens, ils doivent être intégrés au bâti ou à la clôture

ARTICLE UT 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

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

6.1 – Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile

En l'absence d'indications graphiques, les constructions s'implanteront en respectant un retrait de 5 m minimale par rapport à l'alignement.

6.2 - Règles alternatives aux dispositions de principe

§ dans le cas de parcelle d'angle de rue, les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent uniquement sur la façade donnant accès sur la voie. Pour la façade sans accès, un recul d'au moins 3m sera exigé.

§ Pour l'implantation des constructions par rapport aux autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics, ...), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2 m de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si tel est le cas, les dispositions du 6.1. s'appliquent ;

§ Les extensions des constructions existantes ou lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble ;

§ Pour l'implantation des constructions en cœur d'îlot desservi seulement par un accès, l'article 6 ne s'applique pas ;

§ Lorsqu'il existe en alignement de la voie, un mur traditionnel, maçonné en pierres de pays apparentes ou haie de qualité, la construction principale pourra s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement ;

§ Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en limite d'emprise, ou bien en retrait d'au moins 1 m.

§ Pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, les règles de prospect s'appliquent pas.

Constructions Annexes :

§ Les annexes devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 3 mètres prise partir de l'alignement supportant l'accès au terrain

§ Les annexes seront autorisées sur une des limites latérales ou en retrait de cette dernière d'une distance minimale de 0,50m.

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

7.1 – Principe :

§ Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives latérales ou en respectant un retrait :

- d'au moins 1m pour les murs ne comportant ni fenêtres ni ouvertures,
- d'au moins 3m pour les murs dotés de fenêtres et d'ouvertures.

7.2 Règles alternatives aux dispositions de principe :

§ Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du 7.1, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions ;

§ Les constructions annexes, peuvent s'implanter en limite. En cas d'implantation en retrait, celui-ci respectera une distance :

- d'au moins 1m pour les murs ne comportant ni fenêtres ni ouvertures,
- d'au moins 3m pour les murs dotés de fenêtres et d'ouvertures.

§ Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'1 m au moins, à compter de la limite séparative.

§ Pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, les règles de prospect s'appliquent pas.

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

Article non réglementé.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Principe : La hauteur des constructions principales ne devra pas excéder :

HAUTEUR DES FAÇADES (hors pignon)	HAUTEUR MAXIMALE (faîtage ou autre)
7	10

Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction.

Le dépassement sera autorisé pour la rénovation de bâtiment existant ou pour des bâtiments sinistrés. Dans ce cas le dépassement ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment initial.

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11 - 1 - Généralités

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

L'aspect extérieur des constructions devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (*végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.*).

L'architecture typique extrarégionale (*type mas provençal, chalet savoyard, ...*) est proscrite.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

11 - 2 - Aspect des constructions liées aux habitations et leurs annexes

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

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

11- 3 – Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et composées soit :

- de murs existant en pierre, rénovés à l'identique (forme, hauteur et nature des pierres) ;
- d'un mur bahut enduit ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ajouré, le tout représentant une hauteur maximale de 1,50 m ;
- d'un mur plein avec parement maçonné en pierre du pays côté «voie publique» d'une hauteur maximale de 1,50 m;
- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Tout autre mode de clôture est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie et de filets brise-vent en matière plastique.

Les claustras ne sont autorisés qu'en limite séparative et sur un linéaire maximal de 6m du total du linéaire de clôtures. Les haies mono-spécifiques de conifères et de lauriers palme sont interdites.

ARTICLE UT 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies de circulation.

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

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants,

massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrache ou la destruction est justifiée et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 mètres) ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 mètres), sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales à une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation, à condition que les éléments détruits soient remplacés dans les conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement de voirie à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...). Les nouveaux éléments sont placés à une distance de deux mètres du domaine public routier ;
- Réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

SECTION UT 3

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY

La zone UY est une zone urbaine d'activités destinée à accueillir les constructions à usage de bureau, commerce, artisanat, industrie et fonction d'entrepôt, ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

SECTION Uy 1

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour tous les secteurs :

- § Tous types de constructions ou installations qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- § Les constructions à usage agricole ;
- § L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- § Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UY 2 ;
- § Les aires de camping et de caravanning ;
- § Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- § Les parcs d'attractions ouverts au public ;

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

§ Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et sous réserve d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel ;

§ Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

§ La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre à condition qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment régulièrement autorisé de même destination et d'une surface de plancher équivalente à celle détruite au moment du sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti ;

SECTION Uy 2

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante,

instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les revêtements de voirie privilégieront des matériaux ou une mise en œuvre non imperméables, accompagnés s'il y a lieu de noues, fossés drainants, etc.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Tout rejet d'eaux usées issu d'assainissements non collectifs provenant des habitations neuves ou en cours de réhabilitation est interdit dans le réseau d'eau pluvial.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales sauf dans le cadre de la mise en œuvre de mesures compensatoires sur zones humides visant à favoriser l'infiltration.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui généré avant la réalisation du projet.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du

pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves, ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit sauf dans le cadre de mise en place de mesures compensatoires prévues par le SDAGE Loire Bretagne.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.

ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

6.1 - Principe :

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions seront implantées en retrait de 5 m au moins de l'alignement ou limite d'emprise des voies ;

6.3 - Règle alternative aux dispositions ci-dessus :

Peuvent être implantés, dans les marges de reculement définies ci-dessus, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m², tels que poste transformateur, local d'accueil, ...

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en limite d'emprise, ou bien en retrait d'au moins 1 m.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative (*sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu en cas de mitoyenneté*), ou bien en retrait d'au moins 3 m. Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'1 m au moins, à compter de la limite séparative.

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

Article non réglementé.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 60% de la surface du

terrain assiette du projet.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Principe : La hauteur des constructions principales ne devra pas excéder :

HAUTEUR DES FAÇADES (<i>hors pignon</i>)	HAUTEUR MAXIMALE (<i>faîtage ou autre</i>)
7 m	10m

Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction.

Le dépassement sera autorisé pour la rénovation de bâtiment existant ou pour des bâtiments sinistrés. Dans ce cas le dépassement ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment initial.

10.2 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 5 m au point le plus haut de la construction

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11 - 1 - Généralités

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique, adaptée à l'activité exercée. Les constructions garantiront une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations.

L'aspect extérieur des constructions devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (*végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.*).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

Les matériaux et couleurs des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (*peinture mat*).

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, petites éoliennes privées, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

La recherche de « l'effet vitrine » ne doit pas se réaliser au détriment de la qualité des

entrées de ville et des espaces publics.

11- 2 - Clôtures

Les talus boisés existants, les haies bocagères, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Si des clôtures sont implantées, elles seront les plus simples et discrètes possibles et devront garantir une parfaite insertion dans le paysage proche et lointain.

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement et les continuités écologiques sauf lorsque des impératifs de sécurité ou de gardiennage le nécessitent.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2.00 m. Leurs couleurs seront de teinte neutre et foncée. Les soubassements en béton de 0.50 m maximum surélevés d'un grillage sont autorisés. Les plaques-béton préfabriquées sont interdites.

Les haies végétales accompagnant ou non les clôtures, seront constituées par des essences locales variées de type bocagères. Les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier-palmes sont interdites.

ARTICLE UY 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les projets de constructions devront intégrer des surfaces de stationnement, permettant de satisfaire les besoins qu'ils génèrent, selon les modalités de calcul définies ci-dessous. Ces surfaces devront être situées en dehors du domaine public.

Il est exigé au minimum :

§ Pour les constructions à usage de bureau ou service (*y compris les bâtiments publics*) : il doit être réalisé une aire de stationnement au moins pour 40 m² de surface de plancher de la construction.

Chaque fois que possible, les stationnements, pourront être mutualisés entre les activités et la destination des constructions, en fonction de l'alternance des besoins à satisfaire.

§ Pour les constructions à usage commercial : il doit être réalisé une surface affectée au stationnement pour 20 m² de surface de vente, au-delà de 150 m².

§ Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : Deux places de stationnement par 100 m² de surface de plancher de la construction.

S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

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

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants,

massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes, chaque fois que possible.

Des plantations composées d'essences bocagères locales variées, s'implanteront en accompagnement de l'intégration paysagère des constructions ou installations ainsi que des stockages divers.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrache ou la destruction est justifiée et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 mètres) ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 mètres), sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales à une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation, à condition que les éléments détruits soient remplacés dans les conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement de voirie à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...). Les nouveaux éléments sont placés à une distance de deux mètres du domaine public routier ;
- Réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. En outre, des écrans végétaux seront aménagés autour des aires de stationnement.

Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.

SECTION Uy 3

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

CHAPITRE - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir l'urbanisation à court terme, sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Les constructions isolées sont interdites, au profit d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice, sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Au moins 20 % de toute opération comprenant au moins 8 logements, devront être affectés à la réalisation de logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale.

SECTION 1AU 1

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone U correspondante, ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.

§ Toutes occupations et utilisations du sol qui compromettraient l'urbanisation ultérieure de la zone.

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

§ Toute opération d'aménagement d'ensemble compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement :

§ de respecter l'orientation d'aménagement figurant au présent P.L.U dans une relation de compatibilité et porter sur l'ensemble du secteur ou, au moins, 1 hectare (Les zones ou reliquats de zone inférieurs à 1 ha pourront également faire l'objet d'une opération d'ensemble). Cependant, pour les constructions existantes sur le secteur à la date d'approbation du présent règlement, les extensions et les bâtiments annexes seront autorisées dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du secteur. ;

§ que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le

reste des capacités d'urbanisation de la zone, tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers, etc.) ;

§ L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de ne pas compromettre le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements.

SECTION 1AU 2

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante au regard du projet, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

§ Les voies en impasse seront conçues de manière à poursuivre le reste des potentiels d'urbanisation ultérieure, s'il y a lieu.

§ Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Tout rejet d'eaux usées issu d'assainissements non collectifs provenant des habitations neuves ou en cours de réhabilitation est interdit dans le réseau d'eau pluvial.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales sauf dans le cadre de la mise en œuvre de mesures compensatoires sur zones humides visant à favoriser l'infiltration.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui généré avant la réalisation du projet.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves, ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit sauf dans le cadre de mise en place de mesures compensatoires prévues par le SDAGE Loire Bretagne.

4.3. - Autres réseaux :

Le raccordement aux lignes ou conduites de distribution devra être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques le permettent. Lorsque ceux-ci sont aériens, ils doivent être intégrés au bâti ou à la clôture

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

6.1 – Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile

Le nu des façades des constructions doit être implanté soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en respectant un retrait de 5m **minimum** de l'alignement.

6.2 - Règles alternatives aux dispositions de principe

§ Dans le cas de parcelle d'angle de rue, les dispositions du paragraphe précédent

s'appliquent uniquement sur la façade donnant accès sur la voie. Pour la façade sans accès, un recul d'au moins 3m sera exigé.

§ Pour l'implantation des constructions par rapport aux autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics, ...), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2 m de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si tel est le cas, les dispositions du 6.1. s'appliquent ;

§ Les extensions des constructions existantes ou lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble ;

§ Pour l'implantation des constructions en cœur d'îlot desservi seulement par un accès, l'article 6 ne s'applique pas ;

§ Lorsqu'il existe en alignement de la voie, un mur traditionnel, maçonné en pierres de pays apparentes ou haie de qualité, la construction principale pourra s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement ;

§ Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en limite d'emprise, ou bien en retrait d'au moins 1 m.

§ Pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, les règles de prospect s'appliquent

Constructions Annexes :

§ Les annexes devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 3 mètres prise partir de l'alignement supportant l'accès au terrain

§ Les annexes seront autorisées sur une des limites latérales ou en retrait de cette dernière d'une distance minimale de 0,50m.

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

7.1 – Principe :

§ Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives latérales ou en respectant un retrait :

- d'au moins 1m pour les murs ne comportant ni fenêtres ni ouvertures,
- d'au moins 3m pour les murs dotés de fenêtres et d'ouvertures.

7.2 Règles alternatives aux dispositions de principe :

§ Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du 7.1, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions ;

§ Les constructions annexes, peuvent s'implanter en limite. En cas d'implantation en retrait, celui-ci respectera une distance :

- d'au moins 1m pour les murs ne comportant ni fenêtres ni ouvertures,
- d'au moins 3m pour les murs dotés de fenêtres et d'ouvertures.

§ Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'1 m au moins, à compter de la limite séparative.

§ Pour les ouvrages de faible importance (transformateurs, WC, cabines téléphoniques,

abris voyageurs ...) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, les règles de prospect s'appliquent pas.

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

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Principe : La hauteur des constructions principales ne devra pas excéder :

HAUTEUR DES FAÇADES (<i>hors pignon</i>)	HAUTEUR MAXIMALE (<i>faîtage ou autre</i>)
7 m	12 m

Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction.

La hauteur de l'extension des constructions existantes n'excédera pas celle du bâtiment initial.

10.2 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 5 m au point le plus haut de la construction

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11 - 1 - Généralités

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

L'aspect extérieur des constructions devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement

tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (*végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.*).

L'architecture typique extrarégionale (*type mas provençal, chalet savoyard, ...*) est proscrite.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

11 - 2 - Aspect des constructions liées aux habitations et leurs annexes

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

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

11- 3 – Clôtures

Les clôtures réalisées sur rue seront d'un style simple et composées soit :

- de murs existant en pierre, rénovés à l'identique (forme, hauteur et nature des pierres) ;
- d'un mur bahut enduit ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ajouré, le tout représentant une hauteur maximale de 1,50 m ;
- d'un mur plein avec possibilité de parement maçonné en pierre du pays côté «voie publique» d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50m. Les soubassements en béton de 0,25 m maximum surélevés d'un grillage, le tout l'excédant pas 1,50 m, sont autorisés.
- d'une haie vive d'une hauteur de 1,50 m. Les haies mono-spécifiques de conifères et de lauriers palme sont interdites.

Tout autre mode de clôture est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie et de filets brise-vent en matière plastique.

Les clôtures réalisées en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

De manière générale, le stationnement des véhicules, lorsqu'il est réalisé, doit être assuré en dehors des voies de circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

En cas d'évolution d'une construction existante (extension, changement de destination, réhabilitation, ...) le stationnement existant devra être maintenu, sauf s'il s'agit d'une évolution pour une destination commerciale ou de service public ou d'intérêt collectif.

Il sera exigé :

- Construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, réalisées sur le terrain (y compris le garage) ;
- Construction à usage de bureau: une place de stationnement par 40 m² de surface de vente, au-delà de 150 m² ;
- Construction à usage artisanal : deux places de stationnement par 100 m² de surface de plancher ;
- Construction à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre

et une place par 10 m² de salle de restaurant pour les hôtels-restaurants (*les restaurants seuls sont assimilés à des commerces*) ;

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

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes.

Les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier-palmes sont interdites.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrache ou la destruction est justifiée et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 mètres) ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 mètres), sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales à une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation, à condition que les éléments détruits soient remplacés dans les conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement de voirie à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...). Les nouveaux éléments sont placés à une distance de deux mètres du domaine public routier ;
- Réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

Pour les opérations d'ensemble d'au moins 10 logements, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Chaque opération devra comporter au moins 15 % d'espaces verts d'un seul tenant, participant à la composition et la qualité urbaine de l'opération. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles ainsi que des jeux pour enfants et les ouvrages de rétention des eaux pluviales. Les aires de stationnement collectives de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

A l'unité foncière, parcelle ou lot, les espaces libres de toute construction, de

stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts, maintenus en pleine terre. Ils représenteront 20 % au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction (y compris toitures végétalisées et aires de stationnement non imperméabilisés).

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUy

La zone 1AUy est destinée est une zone naturelle où les équipements en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir l'urbanisation à court terme,

Elle est destinée à accueillir les constructions à usage de bureau, service, commerce, artisanat, industrie et fonction d'entrepôt, ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

Les constructions isolées sont interdites, au profit d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

SECTION 1AUy 1

ARTICLE 1AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour tous les secteurs :

§ Tous types de constructions ou installations qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;

§ Les constructions à usage agricole ;

§ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

§ Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UY 2 ;

§ Les aires de camping et de caravanning ;

§ Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

§ Les parcs d'attractions ouverts au public ;

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

§ Toute opération d'aménagement d'ensemble compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement :

- de respecter l'orientation d'aménagement figurant au présent P.L.U dans une relation de compatibilité et porter sur l'ensemble du secteur ou, au moins, 1 hectare (Les zones ou reliquats de zone inférieurs à 1 ha pourront également faire l'objet d'une opération d'ensemble). Cependant, pour les constructions existantes sur le secteur à la date d'approbation du présent règlement, les extensions et les bâtiments annexes seront autorisées dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du secteur. ;

- que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone, tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers, etc.) ;

§ L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de ne pas compromettre le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de

terrains qu'en capacité d'équipements.

§ Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et sous réserve d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel ;

§ Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

SECTION 1AUy 2

ARTICLE 1AUy 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les revêtements de voirie privilégieront des matériaux ou une mise en œuvre non imperméables, accompagnés s'il y a lieu de noues, fossés drainants, etc.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité.

ARTICLE 1AUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Tout rejet d'eaux usées issu d'assainissements non collectifs provenant des habitations neuves ou en cours de réhabilitation est interdit dans le réseau d'eau pluvial.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales sauf dans le cadre de la mise en œuvre de mesures compensatoires sur zones humides visant à favoriser l'infiltration.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui généré avant la réalisation du projet.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves, ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit sauf dans le cadre de mise en place de mesures compensatoires prévues par le SDAGE Loire Bretagne.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.

ARTICLE 1AUY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

6.1 - Principe :

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions seront implantées en retrait de 5 m au moins de l'alignement ou limite d'emprise des voies ;

6.2 - Règle alternative aux dispositions ci-dessus :

Peuvent être implantés, dans les marges de reculement définies ci-dessus, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m², tels que poste transformateur, local d'accueil, ...

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en limite d'emprise, ou bien en retrait d'au moins 1 m.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative (*sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu en cas de mitoyenneté*), ou bien en retrait d'au moins 3 m. Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'1 m au moins, à compter de la limite séparative.

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

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 60% de la surface du terrain assiette du projet.

ARTICLE 1AUY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Principe : La hauteur des constructions principales ne devra pas excéder :

HAUTEUR DES FAÇADES (<i>hors pignon</i>)	HAUTEUR MAXIMALE (<i>faîtage ou autre</i>)
7 m	10m

Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction.

Le dépassement sera autorisé pour la rénovation de bâtiment existant ou pour des bâtiments sinistrés. Dans ce cas le dépassement ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment initial.

10.2 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 5 m au point le plus haut de la construction

ARTICLE 1AUY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11 - 1 - Généralités

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique, adaptée à l'activité exercée. Les constructions garantiront une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations.

L'aspect extérieur des constructions devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables,

recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (*végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.*).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

Les matériaux et couleurs des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (*peinture mat*).

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, petites éoliennes privées, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

La recherche de « l'effet vitrine » ne doit pas se réaliser au détriment de la qualité des entrées de ville et des espaces publics.

11- 2 - Clôtures

Les talus boisés existants, les haies bocagères, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Si des clôtures sont implantées, elles seront les plus simples et discrètes possibles et devront garantir une parfaite insertion dans le paysage proche et lointain.

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement et les continuités écologiques sauf lorsque des impératifs de sécurité ou de gardiennage le nécessitent.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2.00 m. Leurs couleurs seront de teinte neutre et foncée. Les soubassements en béton de 0.50 m maximum surélevés d'un grillage sont autorisés. Les plaques-béton préfabriquées sont interdites.

Les haies végétales accompagnant ou non les clôtures, seront constituées par des essences locales variées de type bocagères. Les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier-palmes sont interdites.

ARTICLE 1AUY 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les projets de constructions devront intégrer des surfaces de stationnement, permettant de satisfaire les besoins qu'ils génèrent, selon les modalités de calcul définies ci-dessous. Ces surfaces devront être situées en dehors du domaine public.

Il est exigé au minimum :

§ Pour les constructions à usage de bureau ou service (*y compris les bâtiments publics*) : il doit être réalisé une aire de stationnement au moins pour 40 m² de surface de plancher de la construction.

Chaque fois que possible, les stationnements, pourront être mutualisés entre les activités et la destination des constructions, en fonction de l'alternance des besoins à satisfaire.

§ Pour les constructions à usage commercial : il doit être réalisé une surface affectée au stationnement pour 20 m² de surface de vente, au-delà de 150 m².

§ Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : Deux places de stationnement par 100 m² de surface de plancher de la construction.

S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

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

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes, chaque fois que possible.

Des plantations composées d'essences bocagères locales variées, s'implanteront en accompagnement de l'intégration paysagère des constructions ou installations ainsi que des stockages divers.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrache ou la destruction est justifiée et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 mètres) ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 mètres), sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales à une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation, à condition que les éléments détruits soient remplacés dans les conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement de voirie à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...). Les nouveaux éléments sont placés à une distance de deux mètres du domaine public routier ;
- Réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en

espaces verts de qualité.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. En outre, des écrans végétaux seront aménagés autour des aires de stationnement.

Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.

En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

SECTION 1AUy 3

ARTICLE 1AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

CHAPITRE - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU

Les zones 2 AU sont des zones naturelles où la capacité des équipements en périphérie ne permet pas de desservir une urbanisation nouvelle à court terme.

Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

§ Les zones 2AU sont destinées à accueillir de nouveaux quartiers d'habitation

§ Les zones 2AUy sont destinées à accueillir les constructions à usage de bureau, commerce, artisanat, industrie et fonction d'entrepôt

§ La zone 2AUT est destinée à accueillir les constructions et installations liées et nécessaires à l'hébergement touristique et de plein air

SECTION 2AU 1

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ *Toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AU 2.*

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

§ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité, ...*) ;

§ Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions ;

§ Tous types d'installations liées et nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU ;

§ Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

§ La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre à condition qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment régulièrement autorisé de même destination et d'une surface de plancher équivalente à celle détruite au moment du sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti ;

SECTION 2AU 2

ARTICLE 2 AU 3

Article non réglementé

ARTICLE 2 AU 4

Article non réglementé

ARTICLE 2 AU 5

Article non réglementé

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

Principe :

§ En dehors des espaces urbanisés les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de part et d'autre des axes suivants :

- o dans une bande de 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour la RD786 (par rapport à l'axe de la voie)
- o dans une bande de 15 mètres (par rapport à l'axe de la voie) pour les RD34, 52 et 89

§ Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum pour l'habitat et 10 m au moins pour les autres bâtiments, à compter de l'alignement ou limite d'emprise des voies.

Règles alternatives au principe ci-dessus :

§ Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme au principe ci-dessus, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions, dès lors qu'elles ne compromettent pas la sécurité de la circulation ;

§ Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'1m au moins, à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

§ La bande d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe des départementales ne s'applique pas :

- o Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- o Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- o Aux bâtiments d'exploitation agricole
- o A l'adaptation, aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- o Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.
- o *Aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.*

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

Les installations ou équipements pouvant être autorisés au titre du présent chapitre s'implanteront en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m à compter de celle-ci.

ARTICLE 2 AU 8

Article non réglementé

ARTICLE 2 AU 9

Article non réglementé

ARTICLE 2 AU 10

Article non réglementé

ARTICLE 2 AU 11

Article non réglementé

ARTICLE 2 AU 12

Article non réglementé

ARTICLE 2 AU 13

Article non réglementé

SECTION 2AU 3

ARTICLE 2 AU 14

Article non réglementé

CHAPITRE - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU

Les zones 2 AU sont des zones naturelles où la capacité des équipements en périphérie ne permet pas de desservir une urbanisation nouvelle à court terme.

Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

§ Les zones 2AU sont destinées à accueillir de nouveaux quartiers d'habitation

§ Les zones 2AUy sont destinées à accueillir les constructions à usage de bureau, commerce, artisanat, industrie et fonction d'entrepôt

§ La zone 2AUT est destinée à accueillir les constructions et installations liées et nécessaires à l'hébergement touristique et de plein air

SECTION 2AUT 1

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ *Toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AU 2.*

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

§ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité, ...*) ;

§ Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions ;

§ Tous types d'installations liées et nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU ;

§ Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

§ La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre à condition qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment régulièrement autorisé de même destination et d'une surface de plancher équivalente à celle détruite au moment du sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti ;

SECTION 2AUT 2

ARTICLE 2 AU 3

Article non réglementé

ARTICLE 2 AU 4

Article non réglementé

ARTICLE 2 AU 5

Article non réglementé

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

Principe :

§ En dehors des espaces urbanisés les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de part et d'autre des axes suivants :

- o dans une bande de 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour la RD786 (par rapport à l'axe de la voie)
- o dans une bande de 15 mètres (par rapport à l'axe de la voie) pour les RD34, 52 et 89

§ Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum pour l'habitat et 10 m au moins pour les autres bâtiments, à compter de l'alignement ou limite d'emprise des voies.

Règles alternatives au principe ci-dessus :

§ Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme au principe ci-dessus, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions, dès lors qu'elles ne compromettent pas la sécurité de la circulation ;

§ Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'1m au moins, à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

§ La bande d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe des départementales ne s'applique pas :

- o Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- o Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- o Aux bâtiments d'exploitation agricole
- o A l'adaptation, aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- o Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.
- o *Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.*

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

Les installations ou équipements pouvant être autorisés au titre du présent chapitre s'implanteront en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m à compter de celle-ci.

ARTICLE 2 AU 8

Article non réglementé

ARTICLE 2 AU 9

Article non réglementé

ARTICLE 2 AU 10

Article non réglementé

ARTICLE 2 AU 11

Article non réglementé

ARTICLE 2 AU 12

Article non réglementé

ARTICLE 2 AU 13

Article non réglementé

SECTION 2AUT 3

ARTICLE 2 AU 14

Article non réglementé

CHAPITRE - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

En outre, les bâtiments agricoles traditionnels identifiés dans les documents graphiques du règlement, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

SECTION A 1

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation, extension de construction existante, installation ou changement de destination dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé).

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article A2 suivant.

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

§ Les constructions (*autres que le logement de fonction*) et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;

§ Les constructions et leurs extensions mesurées, à usage de logement de fonction pour des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles et sous réserve que ces constructions s'implantent implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation, sauf impossibilité technique due à la structure foncière, au relief ou des exigences sanitaires.

Au sein des espaces proches du rivage, les logements de fonction uniquement s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole et à condition qu'ils ne soient pas consécutifs d'extension d'urbanisation.

§ En cas de transfert ou de création d'une exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être autorisée que concomitamment ou successivement à la réalisation des bâtiments d'exploitation ;

§ L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

§ Les changements de destination et extensions des constructions existantes en pierre ou

en terre exclusivement, représentatives du patrimoine local, destinées aux activités exercées par un exploitant agricole, dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole, telles que les activités d'accueil touristique et de diversification (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, production d'énergie, ...) dans le respect du principe de réciprocité prévu par l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime ;

§ Les affouillements et exhaussements du sol strictement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées en zone A ;

§ Les chemins piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

§ Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, voirie, ...) pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

§ Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaire à leur réalisation.

SECTION A 2

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être de caractéristiques suffisantes.

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

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes seront réalisées de manière à ne pas compromettre les continuités écologiques ou les zones humides. En cas de destruction, les mesures compensatoires appropriées prévues par la SDAGE seront mises en œuvre.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées :

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

En l'absence d'un réseau public, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Tout rejet d'eaux usées issu d'assainissements non collectifs provenant des habitations neuves ou en cours de réhabilitation est interdit dans le réseau d'eau pluvial.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales sauf dans le cadre de la mise en œuvre de mesures compensatoires sur zones humides visant à favoriser l'infiltration.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui généré avant la réalisation du projet.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves, ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit sauf dans le cadre de mise en place de mesures compensatoires prévues par le SDAGE Loire Bretagne.

4.3. - Autres réseaux :

Le raccordement aux lignes ou conduites de distribution devra être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques le permettent. Lorsque ceux-ci sont aériens, ils doivent être intégrés au bâti ou à la clôture.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

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

Principe :

§ En dehors des espaces urbanisés les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de part et d'autre des axes suivants :

- o dans une bande de 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour la RD786 (par rapport à l'axe de la voie)
- o dans une bande de 15 mètres (par rapport à l'axe de la voie) pour les RD34, 52 et 89

§ Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum pour l'habitat et 10 m au moins pour les autres bâtiments, à compter de l'alignement ou limite d'emprise des voies.

Règles alternatives au principe ci-dessus :

§ Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme au principe ci-dessus, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions, dès lors qu'elles ne compromettent pas la sécurité de la circulation ;

§ Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'1m au moins, à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

§ La bande d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe des départementales ne s'applique pas :

- o Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - o Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - o Aux bâtiments d'exploitation agricole
 - o A l'adaptation, aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
 - o Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.
- O Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.*

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

Principe :

§ Si les constructions ne s'implantent pas sur la limite séparative, elles doivent s'implanter en retrait de celle-ci d'au moins 3 m.

Règles alternatives au principe ci-dessus :

§ Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme au principe ci-dessus, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions ;

§ *Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'1 m au moins, à compter de la limite séparative.*

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

Article non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale et cumulée des annexes au logement de fonction (garages, abris de jardin ...) ne devra pas excéder 60 m² ;

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage de logement de fonction ne devra pas donner lieu à la création d'un nouveau logement (*supplémentaire*) ;
Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation ou l'exploitation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Principe : La hauteur des constructions principales ne devra pas excéder :

HAUTEUR DES FAÇADES (<i>hors pignon</i>)	HAUTEUR MAXIMALE (<i>faîtage ou autre</i>)
7 m	11 m

Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourra être admise dans la continuité de la hauteur du bâtiment initial.

Les bâtiments agricoles peuvent pour des raisons techniques dépasser ces hauteurs sans toutefois excéder une hauteur maximale de 15 mètres. La hauteur des réservoirs, silos etc ... n'est pas réglementée.

10.2 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 5 m au point le plus haut de la construction

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

1 - Généralités

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au

terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

L'aspect extérieur des constructions devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible. Les couleurs seront choisies dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (*bois, terre, pierre locale, ardoise, ...*). Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Toutefois, des couleurs plus vives sur les menuiseries seront acceptées (nuances de rouge, bleu, vert, blanc...).

Pour toutes constructions en bois, un bardage de couleur peut-être autorisé.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (*végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.*).

L'architecture typique extrarégionale (type mas provençal, chalet savoyard...) est proscrite. Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, petites éoliennes privées, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

2 - Aspect des constructions liées à l'exploitation agricole

Les bâtiments techniques agricoles seront de formes et de volumes simples.

3 - Aspect des constructions liées au logement de fonction :

Lorsque la toiture sera en pente, elle sera composée majoritairement de deux pans égaux appuyés sur le même faîtage et recouverts en majorité d'ardoise naturelle, zinc, bois ou d'aspect le plus similaire.

Les dispositifs de protection solaire et de confort thermique (volets, brise-soleils, ...) devront être parfaitement intégrés à la construction.

4 Clôtures :

Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Si des clôtures sont implantées, elles seront les plus simples et discrètes possibles et devront garantir une parfaite insertion dans le paysage proche et lointain.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,50 m sur rue et 2 m en limite séparative. Leurs couleurs seront de teinte neutre. Les plaques-béton préfabriquées sont interdites.

Les murets de pierre, de mise en œuvre et d'aspect traditionnel local, sont permis lorsqu'ils participent à l'ambiance des hameaux ou villages traditionnels locaux et qu'ils s'implantent dans la continuité des constructions.

Les haies végétales accompagnant ou non les clôtures, seront constituées par des essences locales variées de type bocagères. Les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier-palmes sont interdites.

Les règles précitées ne s'appliquent pas à la reconstruction de clôtures qu'il est jugé nécessaire de maintenir en raison de leur qualité architecturale (*murs de pierres, grilles en fer forgé, ...*).

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des

conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes.

Des plantations composées d'essences bocagères locales variées, s'implanteront en accompagnement de l'intégration paysagère des constructions ou installations ainsi que des stockages divers, s'il y a lieu.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrache ou la destruction est justifiée et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 mètres) ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 mètres), sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales à une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation, à condition que les éléments détruits soient remplacés dans les conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement de voirie à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...). Les nouveaux éléments sont placés à une distance de deux mètres du domaine public routier ;
- Réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

SECTION A 3

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES

Ah

Sont classés en zones Ah de manière générale, les secteurs de la commune de taille et de capacité d'accueil limitées, pouvant admettre sous conditions des évolutions limitées des constructions existantes.

SECTION AH 1

ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation, extension de construction existante, installation ou changement de destination dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé).

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article Ah 2 suivant :

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

Sont admises, sous réserve d'une intégration rigoureuse dans le site, les paysages et l'environnement, de ne pas compromettre l'exploitation agricole et les corridors écologiques ou sites sensibles, ainsi qu'en tenant compte du risque d'inondation, s'il y a lieu, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Pour l'ensemble des secteurs Ah :

§ L'extension limitée des habitations existantes dans les limites suivantes :

§ 30% de la surface de plancher de la construction principale pour les constructions supérieures à 100m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50m² de surface de plancher supplémentaire.

§ 40m² de surface de plancher pour les constructions principales inférieures à 100m²

§ La réhabilitation et le changement de destination à vocation d'habitat, des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, de caractère, en pierre notamment, représentatives du patrimoine bâti ancien local et dont il reste au moins les 3/4 des murs porteurs ;

§ La construction d'annexes aux habitations auront une emprise au sol inférieure à 40m² ;

§ Les piscines et leurs locaux accessoires pour abriter les installations techniques ;

§ Les chemins piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

§ Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute

disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

§ Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales existantes sauf les projets visant à créer une installation classée pour la protection de l'environnement ;

§ Les exhaussements et affouillements du sol exclusivement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;

§ Les abris pour animaux et les abris de jardins auront une emprise au sol inférieure à 25m². Ils devront présenter un aspect bois et seront démontables, sans fondation, conçus et implantés de manière à permettre un retour à l'état naturel du site et sous réserve que toute disposition soit prévue pour leur insertion paysagère ;

SECTION AH 2

ARTICLE Ah 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être de caractéristiques suffisantes.

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

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes seront réalisées de manière à ne pas compromettre les continuités écologiques ou les zones humides. En cas de destruction, les mesures compensatoires appropriées prévues par la SDAGE seront mises en œuvre.

ARTICLE Ah 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

2.2. - Assainissement :

Eaux usées :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public

d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Eaux pluviales :

Tout rejet d'eaux usées issu d'assainissements non collectifs provenant des habitations neuves ou en cours de réhabilitation est interdit dans le réseau d'eau pluvial.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui généré avant la réalisation du projet.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Autres réseaux :

Le raccordement aux lignes ou conduites de distribution devra être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques le permettent. Lorsque ceux-ci sont aériens, ils doivent être intégrés au bâti ou à la clôture

ARTICLE Ah 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

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

Principe :

§ En dehors des espaces urbanisés les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de part et d'autre des axes suivants :

- o dans une bande de 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour la RD786 (par rapport à l'axe de la voie)
- o dans une bande de 15 mètres (par rapport à l'axe de la voie) pour les RD34, 52 et 89

§ Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum pour l'habitat et 10 m au moins pour les autres bâtiments, à

compter de l'alignement ou limite d'emprise des voies.

Règles alternatives au principe ci-dessus :

§ Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme au principe ci-dessus, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions, dès lors qu'elles ne compromettent pas la sécurité de la circulation ;

§ Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'1m au moins, à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

§ La bande d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe des départementales ne s'applique pas :

- o Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- o Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- o Aux bâtiments d'exploitation agricole
- o A l'adaptation, aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- o Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.
- o Aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Principe :

§ Si les constructions ne s'implantent pas sur la limite séparative, elles doivent présenter un retrait :

- d'au moins 1m pour les murs ne comportant ni fenêtres ni ouvertures,
- d'au moins 3m pour les murs dotés de fenêtres et d'ouvertures.

Règles alternatives au principe ci-dessus :

§ Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme au principe ci-dessus, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions ;

§ Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'1 m au moins, à compter de la limite séparative.

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

Article non réglementé

ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Principe : La hauteur des constructions principales ne devra pas excéder :

HAUTEUR DES FAÇADES (*hors pignon*)
7 m

HAUTEUR MAXIMALE (*faîtage ou autre*)
11 m

Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourra être admise dans la continuité de la hauteur du bâtiment initial.

Les bâtiments agricoles peuvent, pour des raisons techniques, dépasser ces hauteurs sans toutefois excéder une hauteur maximale de 15 mètres. La hauteur des réservoirs, silos etc ... n'est pas réglementée.

10.2 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 5 m au point le plus haut de la construction

ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance thermique.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillements possibles liés aux fondations des constructions.

L'aspect extérieur des constructions devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible. Les couleurs seront choisies dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (*bois, terre, pierre locale, ardoise, ...*). Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Toutefois, des couleurs plus vives sur les menuiseries seront acceptées (nuances de rouge, bleu, vert, blanc...).

Pour toutes constructions en bois, un bardage de couleur peut-être autorisé.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.).

L'architecture typique extrarégionale (type mas provençal, chalet savoyard...) est proscrite.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, petites éoliennes privées, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

- Aspect des constructions

Lorsque la toiture sera en pente, elle sera composée majoritairement de deux pans égaux

appuyés sur le même faîtage et recouverts en majorité d'ardoise naturelle, zinc, tôle, lauze, bois ou d'aspect le plus similaire.

- Clôtures

Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Si des clôtures sont implantées, elles seront les plus simples et discrètes possibles et devront garantir une parfaite insertion dans le paysage proche et lointain.

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement et les continuités écologiques sauf lorsque des impératifs de sécurité ou de gardiennage le nécessitent.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,50 m sur rue et 2 m en limite séparative. Leurs couleurs seront de teinte neutre

Les murets de pierre, de mise en œuvre et d'aspect traditionnel local, sont permis lorsqu'ils participent à l'ambiance des hameaux ou villages traditionnels locaux et qu'ils s'implantent dans la continuité des constructions.

Les haies végétales accompagnant ou non les clôtures, seront constituées par des essences locales variées de type bocagères. Les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier-palmes sont interdites. Les règles précitées ne s'appliquent pas à la reconstruction de clôtures qu'il est jugé nécessaire de maintenir en raison de leur qualité architecturale (murs de pierres, grilles en fer forgé, ...).

ARTICLE Ah 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE Ah 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrache ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 mètres) ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 mètres), sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales à une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation, à condition que les éléments détruits soient remplacés dans les conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;

- Travaux d'aménagement de voirie à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...). Les nouveaux éléments sont placés à une distance de deux mètres du domaine public routier ;
- Réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

SECTION AH 3

ARTICLE Ah 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

Ay

La zone «AY» correspond aux activités isolées dans l'espace rural et déconnectées de l'urbanisation. Cette zone a pour vocation le maintien de ces activités ainsi que la rénovation et l'extension des bâtiments existants. Les nouvelles constructions y sont interdites.

SECTION Ay 1

ARTICLE Ay 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article Ay 2 suivant.

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

Sont admis sous réserve d'une intégration rigoureuse dans le site, les paysages et l'environnement, en veillant aux composantes paysagères et en tenant compte du risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol suivantes :

§ La rénovation et l'extension des bâtiments d'activités existants

§ Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

SECTION Ay 2

ARTICLE Ay 3 - ACCES ET VOIRIE

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être de caractéristiques suffisantes.

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

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes seront réalisées de manière à ne pas compromettre les continuités écologiques ou les zones humides. En cas de destruction, les mesures compensatoires appropriées prévues par la SDAGE seront mises en œuvre.

ARTICLE Ay 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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, raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur, dans le respect de l'aptitude des sols. Si le réseau public existe, le raccordement est obligatoire.

Eaux pluviales

Tout rejet d'eaux usées issu d'assainissements non collectifs provenant des habitations neuves ou en cours de réhabilitation est interdit dans le réseau d'eau pluvial.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conçus de manière alternative à l'imperméabilisation systématique des sols. Ils devront ainsi privilégier l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques.

Si la nature du sol est inadaptée à l'infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées vers le réseau public s'il existe, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui généré avant la réalisation du projet.

Réseaux divers

Les lignes de fluides divers, d'énergie électrique et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE Ay 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

En l'absence d'indications graphiques, les constructions s'implanteront en retrait de 1 m minimum, à compter de l'alignement des voies ou emprises.

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

§ Si les constructions ne s'implantent pas sur la limite séparative, elles doivent s'implanter en retrait de celle-ci d'au moins 1 m.

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

Article non réglementé

ARTICLE Ay 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE Ay 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Principe : La hauteur des constructions principales ne devra pas excéder :
HAUTEUR DES FAÇADES (hors pignon) HAUTEUR MAXIMALE (faîtage ou autre)
7 m 10m

Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction.

Le dépassement sera autorisé pour la rénovation de bâtiment existant ou pour des bâtiments sinistrés. Dans ce cas le dépassement ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment initial.

Les bâtiments agricoles peuvent, pour des raisons techniques, dépasser ces hauteurs sans toutefois excéder une hauteur maximale de 15 mètres. La hauteur des réservoirs, silos etc ... n'est pas réglementée.

10.2 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 5 m au point le plus haut de la construction

ARTICLE Ay 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, installations ou équipements seront conçus de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible liés aux fondations des constructions.

L'aspect extérieur des constructions devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante.

ARTICLE Ay 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE Ay 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrache ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 mètres) ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 mètres), sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales à une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation, à condition que les éléments détruits soient remplacés dans les conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement de voirie à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...). Les nouveaux éléments sont placés à une distance de deux mètres du domaine public routier ;
- Réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

SECTION Ay 3

ARTICLE Ay 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N / NI

Sont classés en zone N les secteurs de la commune à préserver strictement en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt esthétique ou écologique. Ils correspondent aux grandes entités paysagères et environnementales sensibles telles que les vallées de cours d'eau, les grands espaces boisés, les zones humides et continuités écologiques, les zones inondables hors secteurs urbanisés.

Elle comprend deux secteurs

- N délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,

- NL délimitant au titre des dispositions des articles L 146-6 et R 146-1 du Code de l'Urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique

SECTION N 1

ARTICLE N / NI 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation, extension de construction existante ou changement de destination dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé).

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article N 2 suivant.

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

-
En secteur N

Sont admis sous réserve d'une intégration rigoureuse dans le site, les paysages et l'environnement, en veillant aux composantes paysagères et en tenant compte du risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol suivantes :

§ Les chemins piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;

§ Les installations et équipements nécessaires au captage et forage de l'eau, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

§ Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

En secteur NI

Dans ce secteur, peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

1.1. 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 sentiers 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, ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

1.2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

1.3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

1.4. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher,
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

1.5. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'Environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1.2. et 4 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

1.8. Les infrastructures indispensables au fonctionnement du service public portuaire lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

SECTION N 2

ARTICLE N / NL3 - ACCES ET VOIRIE

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être de caractéristiques suffisantes.

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

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes seront réalisées de manière à ne pas compromettre les continuités écologiques ou les zones humides. En cas de destruction, les mesures compensatoires appropriées prévues par la SDAGE seront mises en œuvre.

ARTICLE N / NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves, ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit sauf dans le cadre de mise en place de mesures compensatoires prévues par le SDAGE Loire Bretagne.

Réseaux divers

Les lignes de fluides divers, d'énergie électrique et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

ARTICLE N / NL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE N / NL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Principe :

§ En dehors des espaces urbanisés les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de part et d'autre des axes suivants :

- o dans une bande de 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour la RD786 (par rapport à l'axe de la voie)
- o dans une bande de 15 mètres (par rapport à l'axe de la voie) pour les RD34, 52 et 89

§ Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront en retrait de 1 m minimum, à compter de l'alignement des voies ou emprises.

Règles alternatives au principe ci-dessus :

§ Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme au principe ci-dessus, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions, dès lors qu'elles ne compromettent pas la sécurité de la circulation ;

§ Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'1m au moins, à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

§ La bande d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe des départementales ne s'applique pas :

- o Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- o Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- o Aux bâtiments d'exploitation agricole
- o A l'adaptation, aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- o Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.
- o Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Si les constructions ne s'implantent pas sur la limite séparative, elles doivent s'implanter

en retrait de celle-ci d'au moins 1 m.

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

Article non réglementé.

ARTICLE N / NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE N / NL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE N / NL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, installations ou équipements seront conçus de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible liés aux fondations des constructions.

L'aspect extérieur des constructions devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible. Les couleurs seront choisies dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (*bois, terre, pierre locale, ardoise, ...*).

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement to

ARTICLE N / NL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE N / NL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrache ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 mètres) ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 mètres), sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales à une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;

- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation, à condition que les éléments détruits soient remplacés dans les conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
 - Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
 - Travaux d'aménagement de voirie à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...). Les nouveaux éléments sont placés à une distance de deux mètres du domaine public routier ;
 - Réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces
- Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

SECTION N 3

ARTICLE N / NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES

Nh

Sont classés en zones Nh de manière générale, les secteurs de la commune de taille et de capacité d'accueil limitées, pouvant admettre des évolutions limitées des constructions existantes

SECTION NH 1

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation, extension de construction existante, installation ou changement de destination dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé).

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article Nh 2 suivant :

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

Sont admises, sous réserve d'une intégration rigoureuse dans le site, les paysages et l'environnement, de ne pas compromettre l'exploitation agricole et les corridors écologiques ou sites sensibles, ainsi qu'en tenant compte du risque d'inondation, s'il y a lieu, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Pour l'ensemble des secteurs Nh :

§ L'extension limitée des habitations existantes dans les limites suivantes :

§ 30% de la surface de plancher de la construction principale pour les constructions supérieures à 100m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50m² de surface de plancher supplémentaire.

§ 40m² de surface de plancher pour les constructions principales inférieures à 100m²

§ La réhabilitation et le changement de destination à vocation d'habitat, des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, de caractère, en pierre notamment, représentatives du patrimoine bâti ancien local et dont il reste au moins les 3/4 des murs porteurs ;

§ Les piscines et leurs locaux accessoires pour abriter les installations techniques ;

§ Les chemins piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

§ Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

§ La construction d'annexes aux habitations auront une emprise au sol inférieure à 40m² ;

§ Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales existantes sauf les projets visant à créer une installation classée pour la protection de l'environnement ;

§ Les exhaussements et affouillements du sol exclusivement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;

§ Les abris pour animaux et les abris de jardins auront une emprise au sol inférieure à 25m². Ils devront présenter un aspect bois et seront démontables, sans fondation, conçus et implantés de manière à permettre un retour à l'état naturel du site et sous réserve que toute disposition soit prévue pour leur insertion paysagère ;

SECTION NH 2

ARTICLE Nh 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être de caractéristiques suffisantes.

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

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes seront réalisées de manière à ne pas compromettre les continuités écologiques ou les zones humides. En cas de destruction, les mesures compensatoires appropriées prévues par la SDAGE seront mises en œuvre.

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

2.2. - Assainissement :

Eaux usées :

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

En l'absence d'un réseau public, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Eaux pluviales :

Tout rejet d'eaux usées issu d'assainissements non collectifs provenant des habitations neuves ou en cours de réhabilitation est interdit dans le réseau d'eau pluvial.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui généré avant la réalisation du projet.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Autres réseaux :

Le raccordement aux lignes ou conduites de distribution devra être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques le permettent. Lorsque ceux-ci sont aériens, ils doivent être intégrés au bâti ou à la clôture

ARTICLE Nh5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

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

Principe :

§ En dehors des espaces urbanisés les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de part et d'autre des axes suivants :

- o dans une bande de 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour la RD786 (par rapport à l'axe de la voie)

o dans une bande de 15 mètres (par rapport à l'axe de la voie) pour les RD34, 52 et 89

§ Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum pour l'habitat et 10 m au moins pour les autres bâtiments, à compter de l'alignement ou limite d'emprise des voies.

Règles alternatives au principe ci-dessus :

§ Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme au principe ci-dessus, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions, dès lors qu'elles ne compromettent pas la sécurité de la circulation ;

§ Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'1m au moins, à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

§ La bande d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe des départementales ne s'applique pas :

o Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

o Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

o Aux bâtiments d'exploitation agricole

o A l'adaptation, aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel

o Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.

o Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Principe :

§ Si les constructions ne s'implantent pas sur la limite séparative, elles doivent présenter un retrait :

- d'au moins 1m pour les murs ne comportant ni fenêtres ni ouvertures,

- d'au moins 3m pour les murs dotés de fenêtres et d'ouvertures.

Règles alternatives au principe ci-dessus :

§ Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme au principe ci-dessus, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions ;

§ Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'1 m au moins, à compter de la limite séparative.

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

Article non réglementé

ARTICLE Nh9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Principe : La hauteur des constructions principales ne devra pas excéder :
HAUTEUR DES FAÇADES (*hors pignon*) HAUTEUR MAXIMALE (*faîtage ou autre*)
7 m 11 m

Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourra être admise dans la continuité de la hauteur du bâtiment initial.

10.2 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 5 m au point le plus haut de la construction

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance thermique.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillements possibles liés aux fondations des constructions.

L'aspect extérieur des constructions devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible. Les couleurs seront choisies dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (*bois, terre, pierre locale, ardoise, ...*). Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Toutefois, des couleurs plus vives sur les menuiseries seront acceptées (nuances de rouge, bleu, vert, blanc...).

Pour toutes constructions en bois, un bardage de couleur peut-être autorisé.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.).

L'architecture typique extrarégionale (type mas provençal, chalet savoyard...) est proscrite.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, petites éoliennes privées, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

-Aspect des constructions

Lorsque la toiture sera en pente, elle sera composée majoritairement de deux pans égaux appuyés sur le même faîtage et recouverts en majorité d'ardoise naturelle, zinc, tôle, lauze, bois ou d'aspect le plus similaire.

Clôtures

Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Si des clôtures sont implantées, elles seront les plus simples et discrètes possibles et devront garantir une parfaite insertion dans le paysage proche et lointain.

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement et les continuités écologiques sauf lorsque des impératifs de sécurité ou de gardiennage le nécessitent.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 1,50 m sur rue et 2 m en limite séparative. Leurs couleurs seront de teinte neutre

Les murets de pierre, de mise en oeuvre et d'aspect traditionnel local, sont permis lorsqu'ils participent à l'ambiance des hameaux ou villages traditionnels locaux et qu'ils s'implantent dans la continuité des constructions.

Les haies végétales accompagnant ou non les clôtures, seront constituées par des essences locales variées de type bocagères. Les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier-palmes sont interdites.

Les règles précitées ne s'appliquent pas à la reconstruction de clôtures qu'il est jugé nécessaire de maintenir en raison de leur qualité architecturale (murs de pierres, grilles en fer forgé, ...).

ARTICLE Nh 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE Nh 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrache ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 mètres) ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 mètres), sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales à une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation, à condition que les éléments détruits soient remplacés dans les conditions similaires (hauteur de talus,

longueur, type d'espèces végétales...) et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;

- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement de voirie à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...). Les nouveaux éléments sont placés à une distance de deux mètres du domaine public routier ;
- Réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

SECTION NH 3

ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N / NI

Sont classés en zone N les secteurs de la commune à préserver strictement en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt esthétique ou écologique. Ils correspondent aux grandes entités paysagères et environnementales sensibles telles que les vallées de cours d'eau, les grands espaces boisés, les zones humides et continuités écologiques, les zones inondables hors secteurs urbanisés.

Elle comprend deux secteurs

- N délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- NL délimitant au titre des dispositions des articles L 146-6 et R 146-1 du Code de l'Urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique

SECTION NL 1

ARTICLE N / NI 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation, extension de construction existante ou changement de

destination dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé).

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article N 2 suivant.

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

-
En secteur N

Sont admis sous réserve d'une intégration rigoureuse dans le site, les paysages et l'environnement, en veillant aux composantes paysagères et en tenant compte du risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol suivantes :

§ Les chemins piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;

§ Les installations et équipements nécessaires au captage et forage de l'eau, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

§ Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

En secteur NI

Dans ce secteur, peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

1.1. 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 sentiers 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, ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

1.2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

1.3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

1.4. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et

forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher,

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

1.5. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'Environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1.2. et 4 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

1.8. Les infrastructures indispensables au fonctionnement du service public portuaire lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

SECTION NL 2

ARTICLE N / NL3 - ACCES ET VOIRIE

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être de caractéristiques suffisantes.

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

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes seront réalisées de manière à ne pas compromettre les continuités écologiques ou les zones humides. En cas de destruction, les mesures compensatoires appropriées prévues par la SDAGE seront mises en œuvre.

ARTICLE N / NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves, ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit sauf dans le cadre de mise en place de mesures compensatoires prévues par le SDAGE Loire Bretagne.

Réseaux divers

Les lignes de fluides divers, d'énergie électrique et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

ARTICLE N / NL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE N / NL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Principe :

§ En dehors des espaces urbanisés les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de part et d'autre des axes suivants :

- o dans une bande de 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour la RD786 (par rapport à l'axe de la voie)
- o dans une bande de 15 mètres (par rapport à l'axe de la voie) pour les RD34, 52 et 89

§ Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront en retrait de 1 m minimum, à compter de l'alignement des voies ou emprises.

Règles alternatives au principe ci-dessus :

§ Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme au principe ci-dessus, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions, dès lors qu'elles ne compromettent pas la sécurité de la circulation ;

§ Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'1m au moins, à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

§ La bande d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe des départementales ne s'applique pas :

- o Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- o Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- o Aux bâtiments d'exploitation agricole
- o A l'adaptation, aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- o Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.
- o Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Si les constructions ne s'implantent pas sur la limite séparative, elles doivent s'implanter en retrait de celle-ci d'au moins 1 m.

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

Article non réglementé.

ARTICLE N / NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE N / NL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE N / NL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, installations ou équipements seront conçus de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible liés aux fondations des constructions.

L'aspect extérieur des constructions devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible. Les couleurs seront choisies dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (*bois, terre, pierre locale, ardoise, ...*).

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement to

ARTICLE N / NL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE N / NL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrache ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 mètres) ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 mètres), sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales à une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation, à condition que les éléments détruits soient remplacés dans les conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement de voirie à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...). Les nouveaux éléments sont placés à une distance de deux mètres du domaine public routier ;

- Réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces
Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

SECTION NL 3

ARTICLE N / NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nt

Sont classés en zone Nt les secteurs de la commune à préserver en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Ces secteurs ont vocation à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation touristique et de loisirs compatibles avec le maintien du caractère d'espace public de plein air.

SECTION NT 1

ARTICLE Nt 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation, extension de construction existante ou changement de destination dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé).

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article Nt 2 suivant.

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

Sont admis sous réserve d'une intégration rigoureuse dans le site, les paysages et l'environnement, en veillant aux composantes paysagères et en tenant compte du risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol suivantes :

§ La rénovation et l'extension des bâtiments d'activités touristiques et de loisirs existants dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction principale à la date d'approbation du PLU.

§ l'implantation de résidences mobiles de loisirs

§ les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant et si l'emprise au sol totale des annexes construites depuis la présente élaboration du PLU reste inférieure ou égale à 50 m²,

§ Les chemins piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;

§ Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

SECTION NT 2

ARTICLE N° 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être de caractéristiques suffisantes.

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

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes seront réalisées de manière à ne pas compromettre les continuités écologiques ou les zones humides. En cas de destruction, les mesures compensatoires appropriées prévues par la SDAGE seront mises en œuvre.

ARTICLE N° 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : T

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées :

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

En l'absence d'un réseau public, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Tout rejet d'eaux usées issu d'assainissements non collectifs provenant des habitations neuves ou en cours de réhabilitation est interdit dans le réseau d'eau pluvial.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales sauf dans le cadre de la mise en œuvre de mesures compensatoires sur zones humides visant à favoriser l'infiltration.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (*par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui généré avant la réalisation du projet.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves, ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit sauf dans le cadre de mise en place de mesures compensatoires prévues par le SDAGE Loire Bretagne.

4.3. - Autres réseaux :

Le raccordement aux lignes ou conduites de distribution devra être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques le permettent. Lorsque ceux-ci sont aériens, ils doivent être intégrés au bâti ou à la clôture

ARTICLE Nt 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

Principe :

§ En dehors des espaces urbanisés les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de part et d'autre des axes suivants :

- o dans une bande de 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour la RD786 (par rapport à l'axe de la voie)
- o dans une bande de 15 mètres (par rapport à l'axe de la voie) pour les RD34, 52 et 89

§ Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront en retrait de 1 m minimum, à compter de l'alignement des voies ou emprises.

Règles alternatives au principe ci-dessus :

§ Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme au principe ci-dessus, de même que la reconstruction après sinistre, sont admises dans la continuité des emprises existantes de ces constructions, dès lors qu'elles ne compromettent pas la sécurité de la circulation ;

§ Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'1m au moins, à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

§ La bande d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe des départementales ne s'applique pas :

- o Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- o Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- o Aux bâtiments d'exploitation agricole

- o A l'adaptation, aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- o Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.
- o Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE N° 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

§ Si les constructions ne s'implantent pas sur la limite séparative, elles doivent s'implanter en retrait de celle-ci d'au moins 1 m.

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

Article non réglementé

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation ou les activités devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Principe : La hauteur des constructions principales ne devra pas excéder :
 HAUTEUR DES FAÇADES (*hors pignon*) HAUTEUR MAXIMALE (*faîtage ou autre*)
 7 m 11 m

Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourra être admise dans la continuité de la hauteur du bâtiment initial.

10.2 – Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4,5 m au point le plus haut de la construction

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, installations ou équipements seront conçus de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible liés aux fondations des constructions.

L'aspect extérieur des constructions devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible. Les couleurs seront choisies dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (bois, terre, pierre locale, ardoise, ...).

Toutefois, des couleurs plus vives sur les menuiseries seront acceptées (nuances de rouge, bleu, vert, blanc...).

Pour toutes constructions en bois, un bardage de couleur peut-être autorisé.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante.

ARTICLE N° 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées

ARTICLE N° 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrache ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole (dans la limite maximale de 8 mètres) ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable (dans la limite maximale de 5 mètres), sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales à une distance équivalente. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation, à condition que les éléments détruits soient remplacés dans les conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) et qu'ils se situent à proximité. A défaut, le linéaire détruit sera compensé à raison d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement de voirie à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...). Les nouveaux éléments sont placés à une distance de deux mètres du domaine public routier ;
- Réorganisation du parcellaire à condition que les haies soient remplacées dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

SECTION NT 3

ARTICLE Nt 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé