



Département de La Loire-Atlantique

Commune de
CHEIX EN RETZ

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

| | Prescrit le | Arrêté le | Approuvé le |
|--------------------------------|-------------|------------|-------------|
| Révision et élaboration du PLU | 25.02.2009 | 01.10.2015 | 07.07.2016 |

RENNES

Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr
www.ouestam.fr

Règlement

Pièce n°5



Ouest am'

Développement et aménagement des territoires

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| PREAMBULE : LEXIQUE ET PRESENTATION DU REGLEMENT | 2 |
| PREAMBULE 2 : DISPOSITIONS GENERALES..... | 5 |
| TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UA, UB ET UE..... | 11 |
| 1 Dispositions applicables à la zone Ua..... | 12 |
| 2 Dispositions applicables à la zone Ub..... | 19 |
| 3 Dispositions applicables à la zone Ue..... | 27 |
| TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 2AU | 33 |
| TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A..... | 36 |
| TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N..... | 43 |

Tableau de concordance des articles du code de l'urbanisme

La codification des articles du code de l'urbanisme a été modifiée le 1er janvier 2016.

Le PLU de Cheix en Retz a été élaboré selon les dispositions du code de l'urbanisme dans sa version antérieure.

Le tableau ci-après présente la correspondance entre les articles cités dans le présent document et la codification en vigueur au 1er janvier 2016.

Nb : ces éléments n'ont aucun caractère réglementaire.

| | |
|--------------------|-----------------------|
| L. 111-4 | L. 111-11 |
| L. 123-1-5-III-2° | L. 151-19 |
| L. 123-1-5-III-2° | L. 151-26 |
| L. 123-13-1 | L. 153-36 |
| L. 130-1 | L. 113-1 |
| L. 230-1 | L. 230-1 |
| R. 111-2 | R. 111-2 |
| R. 111-4 | r ; 111-4 |
| R. 111-9 et 111-10 | R. 111-9 ET 111-10 |
| R. 111-15 | R. 111-26 |
| R. 111-21 | R. 111-27 |
| R. 123-7 | L. 151-22 |
| R. 123-9 | R. 151-27 à R. 151-29 |

P R E A M B U L E

**LEXIQUE ET PRESENTATION
DU REGLEMENT**

1. LEXIQUE DES TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT

ARTICLE R 123-9 DU CODE DE L'URBANISME (EXTRAIT)

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées :

- à l'**habitation**,
- à l'**hébergement hôtelier**,
- aux **bureaux**,
- au **commerce**,
- à l'**artisanat**,
- à l'**industrie**,
- à l'**exploitation agricole ou forestière**
- ou à la **fonction d'entrepôt**.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

PRECISIONS SUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE

Le commerce de détail est un commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique.

Le drive est un point permanent de retrait par la clientèle d'achat au détail commandé par voie télématique (internet) organisé pour l'accès en automobile. Il comporte les installations, aménagements ou équipement conçus pour le retrait des marchandises ainsi que les pistes de ravitaillement attenantes. Le drive constitue un commerce de détail.

Le commerce de gros est un commerce qui vend principalement des produits à destination des professionnels.

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

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

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain.

BÂTIMENTS ANNEXES

Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment d'emprise et de volume supérieurs est un bâtiment annexe à celui-ci.

2. PRESENTATION DU REGLEMENT

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

- Article 1 :** Occupation et utilisation du sol interdites.
- Article 2 :** Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 :** Accès et voirie.
- Article 4 :** Desserte par les réseaux.
- Article 5 :** Superficie minimale de la parcelle.
- Article 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 :** Emprise au sol.
- Article 10 :** Hauteur des constructions.
- Article 11 :** Aspect extérieur - Clôtures.
- Article 12 :** Stationnement.
- Article 13 :** Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.
- Article 14 :** Coefficient d'occupation du sol.
- Article 15 :** Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales.
- Article 16 :** Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

P R E A M B U L E 2

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHEIX EN RETZ.

ARTICLE II PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. **Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111-1 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :**

L'Article R 111-2, qui prévoit notamment que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

L'Article R 111-4 qui prévoit notamment que «le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'Article R 111-15 qui prévoit notamment que « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

L'Article R 111-21 qui prévoit notamment que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2. **Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables**, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

Les Articles L 111-9 et L 111-10 : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).

3. **Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.**

3.1. Se superposent aux règles du P.L.U. :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- Les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

- Les dispositions de la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- Les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

3.2. S'ajoutent aux règles du P.L.U. :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire...

4. Figurent dans le dossier annexe à titre d'information :

- les zones d'aménagement concerté ;
- les zones de préemption ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation ; les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets doivent être précisés ;
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs affectés par le bruit qui sont situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, ainsi que la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

5. Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

6. Ruines

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve des dispositions de l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme. Celles-ci proscrivent la délivrance d'un permis de construire ou d'aménager lorsque des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet et que l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ces travaux seront exécutés.

ARTICLE III DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones**.

1. Les zones urbaines U

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2. Les zones à urbaniser AU

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3. Les zones agricoles A

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

4. Les zones naturelles et forestières N

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE IV AUTRES DISPOSITIONS REPORTEES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

1. Les terrains classés par le plan comme Espaces Boisés Classés

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à « déclaration préalable » dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre I^{er} de la première partie du Code Forestier ;
- 3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code Forestier ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du « Centre national » de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5^e alinéa) du Code de l'Urbanisme.

5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du Code Forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du Code Général des Impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du Code Forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

2. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés pour les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts correspondent à une servitude qui indique la localisation des équipements à créer ou à modifier en délimitant les terrains qui peuvent être concernés.

Les propriétaires peuvent mettre la collectivité en demeure d'acquiescer les terrains concernés dans les conditions et délais précisés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les haies et boisements inventoriés

Les haies et boisements identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme (Inventaire) : toute suppression est soumise à autorisation préalable, laquelle est subordonnée à la réalisation simultanée de plantations bocagères en quantité et/ou linéaire équivalent.

L'entretien périodique préservant le linéaire ainsi identifié n'est pas réglementé. Ne sont pas soumis à autorisation préalable :

- L'émondage des arbres de type dits « émousses » ou « têtards », ainsi que le nettoyage des abords de la haie ;
- Les coupes de cépées d'arbres, respectant les souches en place et le renouvellement des végétaux (exemple : cépées de châtaigniers) ;
- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé par deux plants d'essence locale. »

4. Les zones humides inventoriées

Les zones humides identifiées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article **L.123-1-5-III 2ème** alinéa du Code de l'Urbanisme (Inventaire).

- . « *Sauf dispositions particulières, précisées dans le règlement des zones concernées, toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est interdit, notamment les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou matériel. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par les maîtres d'ouvrage en application des dispositions du SDAGE Loire Bretagne en vigueur et dans le respect des SAGE en vigueur sur le territoire communal. Les programmes de restauration de milieux visant à la reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème sont autorisés. »*

5. Les chemins piétonniers

Les chemins piétonniers identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-IV 1^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme : leur continuité doit être préservée. La rupture de continuité ne peut intervenir que pour des raisons d'intérêt public, un itinéraire de substitution devant être mis en place afin de rétablir la continuité.

ARTICLE V ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » comprend des éléments spécifiques à la zone 2AU et au secteur de la Tancherie et d'autre part des orientations relatives à l'implantation des panneaux solaires applicables à toutes les constructions traditionnelles.

T I T R E 1

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES Ua, Ub et Ue**

C h a p i t r e 1

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE Ua

ZONE Ua

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Ua est une zone urbaine dense correspondant aux secteurs historiques et traditionnels de la commune : bourg de Cheix-en-Retz, village de la Tancherie, hameau du Pilon. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Le caractère essentiel de la zone Ua est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du PLU : constructions à l'alignement de l'emprise publique et sur au moins une limite séparative, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, bureaux...) liées aux habitations y est possible, sous réserve que ces activités ne présentent pas de gêne pour les riverains.

Au sein de cette zone, les quelques parcelles concernées par le risque d'inondation (cf. Atlas des Zones Inondables du bassin versant du Lac de Grandlieu) sont identifiées : elles sont inconstructibles (zone de *non aedificandi*).

REGLEMENT DE ZONE

Article Ua 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

En zone Ua

1. Les établissements, installations ou 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'habitations.
2. Les constructions à usage agricole et les élevages, ainsi que les constructions à usage industriel et d'entrepôts non liés à une activité commerciale existante.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des campings cars, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont liés à des constructions et installations autorisés dans la zone.
7. Les installations classées soumises à autorisation au titre du Code de l'Environnement.
8. Les constructions nouvelles dans les zones *non aedificandi* reportées sur le règlement graphique.

En outre, en zone Ua

Les chemins piétonniers identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-IV 1^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme : leur continuité doit être préservée. La rupture de continuité ne peut intervenir que pour des raisons d'intérêt public, un itinéraire de substitution devant être mis en place afin de rétablir la continuité.

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

2.1. Sont admises :

En zone Ua

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Ua 1, et notamment les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, et sous réserve des conditions énoncées à l'article Ua 2.2.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
2. Les sous-sols :
 - Sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès au sous-sol, s'effectuent gravitairement vers les réseaux existants,
 - Et sous réserve d'être raccordés au réseau collectif d'assainissement « eaux usées ».

Article Ua 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.2. Voirie à créer

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- Toute construction nouvelle devra s'y raccorder,

- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

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

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou lorsque le réseau primaire est souterrain ou son enfouissement est projeté.

Article Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet. Article Ua 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m minimum, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

Autres constructions

Les constructions seront édifiées à l'alignement total ou partiel des voies et places.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- Lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent : dans ce cas, la nouvelle construction, si elle est contiguë, pourra être édifiée dans le même alignement ;
- Lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile : dans ce cas un recul de 3m minimum sera imposé sur l'une ou l'autre des voies ;
- Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ;
- Lorsqu'il existe un mur de clôture traditionnel en bon état : dans ce cas, la construction peut être implantée en retrait en vue de conserver le mur et le caractère des lieux depuis la rue ;
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

Article Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait de 1 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Autres constructions

7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :

Les constructions doivent être édifiées à l'appui d'au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente ;
- Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

7.2. Implantation par rapport aux autres limites :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite au moins égale à 3 m.

Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3,20 m peuvent être implantées en limite de propriété.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres constructions

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou bien 2 niveaux + combles, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Article Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2. Toitures

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres constructions

11.2.1. Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente sera comprise entre 16° et 25° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

11.2.2. Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.3. Clôtures

En règle générale, la nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent respecter le caractère existant du bourg. Dans cet esprit, il est autorisé :

- Soit la réalisation de murs de pierre, ou parpaings enduits des deux faces de même nature que la construction,
- Soit la plantation d'une haie végétale d'essences locales en mélange, pouvant être doublée d'un grillage de teinte verte.

L'ensemble devra respecter une hauteur maximale de 2 m.

Toutefois, en limite de zone A ou N, les clôtures pleines seront limitées à 0,80 m et pourront éventuellement être doublées d'une haie vive, le total n'excédant pas 2 m.

Sur les Routes départementales, conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

11.4. Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, etc. sont interdites.

11.5. Autre

Pour les constructions nouvelles : les installations de pompes à chaleur extérieures devront être intégrées au corps du bâtiment de manière à en limiter les nuisances sonores et à favoriser leur insertion paysagère.

Article Ua 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement minimum par logement.

Article Ua 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies identifiées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L.123-1-5-III 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme (Inventaire) : toute suppression est soumise à autorisation préalable, laquelle est subordonnée à la réalisation simultanée de plantations bocagères en quantité et/ou linéaire équivalent.

L'entretien périodique préservant le linéaire ainsi identifié n'est pas réglementé. Ne sont pas soumis à autorisation préalable :

- L'émondage des arbres de type dits « émausses » ou « têtards », ainsi que le nettoyage des abords de la haie ;
- Les coupes de cépées d'arbres, respectant les souches en place et le renouvellement des végétaux (exemple : cépées de châtaigniers) ;
- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé par deux plants d'essence locale.

Article Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article Ua 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

Article Ua 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

C h a p i t r e 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE Ub

ZONE Ub

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de tissu pavillonnaire récent.

Le paysage urbain de la zone Ub est moins dense que celui de la zone Ua : implantations des bâtiments à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en Ua, volumes bâtis moins importants.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, bureaux, ...) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne présentent pas de gêne pour les riverains.

La zone Ub comprend :

- Un secteur Ub *stricto sensu* ;
- Un secteur Uba, qui correspond à la rue du Grand Port, dont la densification doit être maîtrisée compte tenu du caractère résidentiel de la zone et de la volonté de préserver les vues sur l'Acheneau ;
- Un secteur Ubq qui correspond à la ZAC des Quarterons.

REGLEMENT DE ZONE

Article Ub 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

En zone Ub (tous secteurs)

1. Les établissements, installations ou 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'habitations.
2. Les constructions à usage agricole et les élevages, ainsi que les constructions à usage industriel et d'entrepôts non liés à une activité commerciale existante.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des campings cars, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont liés à des constructions et installations autorisés dans la zone.
7. Les installations classées soumises à autorisation au titre du Code de l'Environnement.

En secteur Ubq

8. Les installations classées au titre du Code de l'Environnement.

En outre, en zone Ub (tous secteurs)

Les chemins piétonniers identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-IV 1^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme : leur continuité doit être préservée. La rupture de continuité ne peut intervenir que pour des raisons d'intérêt public, un itinéraire de substitution devant être mis en place afin de rétablir la continuité.

Article Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises :

En secteurs Ub, Uba et Ubq

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Ub 1, et notamment les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, et sous réserve des conditions énoncées à l'article Ub 2.2.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

En secteurs Ub, Uba et Ubq

1. Les sous-sols :
 - Sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès au sous-sol, s'effectuent gravitairement vers les réseaux existants,
 - Et sous réserve d'être raccordés au réseau collectif d'assainissement « eaux usées ».

Article Ub 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.2. Voirie à créer

En secteurs Ub et Uba

Il n'est pas fixé de règle particulière.

En secteur Ubq

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

- Largeur minimale de chaussée : 4 m.
- Largeur minimale de plate-forme : 4 à 10 m selon leur fonction.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles ne doivent pas desservir plus de 15 logements.

Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers...).

Article Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- Toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

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

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

En secteurs Ub, Uba et Ubq

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou lorsque le réseau primaire est souterrain ou son enfouissement est projeté.

En outre, en secteur Ubq

L'éclairage public obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation ; les branchements particuliers sont de type souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Article Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m minimum, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

Autres constructions

En secteurs Ub et Uba

Les constructions seront édifiées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- Lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent : dans ce cas, la construction pourra être édifiée dans le prolongement de la construction existante ;
- Lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ; dans ce cas, le retrait pourra n'être exigé que sur la voie la plus circulée ;

- Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

En secteur Ubq

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bonne état ayant une implantation différente;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation de la voirie ;

Article Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait de 1 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Autres constructions

En secteurs Ub et Uba

7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente ;
- Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.

7.2. Implantation par rapport aux autres limites :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite au moins égale à 3 m.

Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3,20 m peuvent être implantées en limite de propriété.

En secteur Ubq

7.3. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :

A moins que le bâtiment ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 m.

7.4. Implantation par rapport aux autres limites :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance au point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 6 m.

Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3,20 m peuvent être implantées en limite de propriété.

Article Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS **En secteurs Ub et Ubq**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

En secteur Uba

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,11.

Article Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres constructions

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou bien 2 niveaux + combles, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Article Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

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

11.2. Toitures

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres constructions

11.2.1. Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 16° et 25° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

11.2.2. Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.3. Clôtures

11.3.1. En façade et sur la profondeur de la marge de recul

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article 6, doivent être constituées :

- Soit par un mur de pierre, ou parpaings enduits des deux faces de même nature que la construction d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté ou non d'une grille, de lisses en bois ou en plastique, le tout n'excédant pas une hauteur de 1,50 m,
- Soit par la plantation d'une haie végétale d'essences locales en mélange pouvant être doublée d'un grillage de teinte verte, le tout n'excédant pas une hauteur de 1,50 m.

Sur les Routes départementales, conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

11.3.2. Au-delà de la marge de recul

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Elles seront composées d'un grillage de teinte verte, doublé ou non d'une haie bocagère ou haie arbustive d'essences mélangées.

Dans le cas de construction en limite séparative, il est autorisé, sur une profondeur maximale de 5 m à compter de la façade arrière de la construction, d'édifier un mur de pierre, ou parpaings enduits des deux faces de même nature que la construction, d'une hauteur maximale de 2 m.

11.4. Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, etc. sont interdites.

11.5. Autre

Pour les constructions nouvelles : les installations de pompes à chaleur extérieures devront être intégrées au corps du bâtiment de manière à en limiter les nuisances sonores et à favoriser leur insertion paysagère.

Article Ub 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement minimum par logement. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun par tranche engagée de 3 logements.

Article Ub 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les haies identifiées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L.123-1-5-III 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme (Inventaire) : toute suppression est soumise à autorisation préalable, laquelle est subordonnée à la réalisation simultanée de plantations bocagères en quantité et/ou linéaire équivalent.

L'entretien périodique préservant le linéaire ainsi identifié n'est pas réglementé. Ne sont pas soumis à autorisation préalable :

- L'émondage des arbres de type dits « émousses » ou « têtards », ainsi que le nettoyage des abords de la haie ;

- Les coupes de cépées d'arbres, respectant les souches en place et le renouvellement des végétaux (exemple : cépées de châtaigniers) ;
- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé par deux plants d'essence locale.

Article Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article Ub 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

Article Ub 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

C h a p i t r e 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE Ue

ZONE Ue

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Ue est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, bureaux...). Cette zone correspond à la zone des Minées, ZAC créée le 29 avril 2004.

REGLEMENT DE ZONE

Article Ue 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Ue 2, dont les commerces de détail et autres commerces que ceux autorisés sous condition à l'article Ue2.

Article Ue 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises :

1. Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de bureaux et/ou services et les entrepôts.
2. Les constructions et installations nécessaires aux commerces de gros.
3. Les constructions et installations nécessaires aux débits de boisson et aux restaurants.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

1. Les commerces de détails seulement si le commerce est lié à une activité de production sur place (ex : show-room, espace de présentation et de démonstration), à conditions :
 - Qu'ils constituent un prolongement de l'activité industrielle ou artisanale autorisée dans la zone
 - Qu'elles soient incorporées au corps principal du bâtiment d'activités,
 - Et que leur superficie n'excède pas 50% de la surface de plancher totale de la construction, dans la limite de 70m² maximum.
2. Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.
3. Les constructions à usage de logement de fonction, à conditions :
 - Qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
 - Qu'elles soient incorporées au corps principal du bâtiment d'activités,
 - Et que leur superficie n'excède pas 40 m² de surface de plancher.

Article Ue 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Tout accès direct des constructions nouvelles à la RD 723 est interdit.

3.2. Voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ue 4 DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage...

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou lorsque le réseau primaire est souterrain ou son enfouissement projeté.

Article Ue 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet. Article Ue 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m minimum, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

Autres constructions

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 50 mètres de l'axe de la RD 723 ;
- 30 m par rapport au bord de la chaussée pour la bretelle d'accès à la RD 723 ;
- 25 mètres pour la RD 128 sans pouvoir être inférieure à 5 m de l'alignement ;

- 15 mètres pour la RD 128 pour les constructions situées dans l'agglomération.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement des autres voies dans les conditions minimales suivantes :

- 5 mètres des voies de desserte interne de la zone d'activité ;
- 15 mètres pour les autres voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implanté dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Par ailleurs, le retrait de 50 m, par rapport à l'axe de la déviation de la RD 723 ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux réseaux d'intérêt public.

Dans les cas visés ci-dessus les constructions et installations devront être implantées à une distance minimale de 7 m de l'alignement de la voie.

Article Ue 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait de 1 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Autres constructions

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 6 m.

Les bâtiments édifiés en limite de propriété devront être doté d'un mur coupe-feu.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ue 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ue 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1. La hauteur maximale des constructions ne peut être supérieure à 8 m à l'égout de toiture. Cette limitation de hauteur s'applique également aux enseignes.

10.2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Article Ue 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,

- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2. Aspect des constructions

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les teintes claires non vives et non criardes sont seules autorisées.

L'emploi à nu des matériaux est interdit.

11.3. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur, elles seront composées de préférence de grillage de teinte verte doublées ou non d'une haie bocagère ou d'une haie arbustive taillée d'essences mélangées.

Sur les Routes départementales, conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

11.4. Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc. sont interdites.

Article Ue 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger étant de 25m² et pour le stationnement des véhicules poids lourds étant de 54 m², y compris les accès, il est exigé au minimum :

12.1. Constructions à usage de bureaux et/ou de services

Une place par fraction de 40m² de surface planché.

12.2. Constructions à usage artisanal, industriel, de commerce de gros, d'entrepôt et de dépôt

Une place par fraction de 100m² de surface planché.

12.3. Constructions à usage de débits de boisson et de restaurants.

Une place pour 10m² de salle.

Article Ue 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1. Les **Espaces Boisés Classés** identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les **haies** identifiées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L.123-1-5-III 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme (Inventaire) : toute suppression est soumise à autorisation préalable, laquelle est subordonnée à la réalisation simultanée de plantations bocagères en quantité et/ou linéaire équivalent.

L'entretien périodique préservant le linéaire ainsi identifié n'est pas réglementé. Ne sont pas soumis à autorisation préalable :

- L'émondage des arbres de type dits « émousses » ou « têtards », ainsi que le nettoyage des abords de la haie ;

- Les coupes de cépées d'arbres, respectant les souches en place et le renouvellement des végétaux (exemple : cépées de châtaigniers) ;
- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé par deux plants d'essence locale.

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

13.4. Les **surfaces libres de toute construction** ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

13.5. 20 % de la superficie des terrains doit être traitée en espace vert et plantée.

13.6. Le **plan masse** devra intégrer et respecter les espaces plantés indiqués au plan de composition du projet urbain.

Article Ue 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article Ue 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

Article Ue 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

T I T R E 2

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER 2AU**

ZONE 2 AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 2 AU a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

La zone 2 AU est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'existent pas et ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. De ce fait, la zone 2 AU est fermée à l'urbanisation. Elle peut s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une modification ou d'une révision. Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement les concernant (cf pièce n°4 du PLU).

REGLEMENT DE ZONE

Article 2 AU 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

Article 2 AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement ultérieur du secteur concerné.

Article 2 AU 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. Voirie à créer

Sans objet.

Article 2 AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2 AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet. Article 2 AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement.

Article 2 AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet. Article 2 AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet. Article 2 AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article 2 AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet Article 2 AU 12 STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2 AU 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les haies identifiées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L.123-1-5-III 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme (Inventaire) : toute suppression est soumise à autorisation préalable, laquelle est subordonnée à la réalisation simultanée de plantations bocagères en quantité et/ou linéaire équivalent.

L'entretien périodique préservant le linéaire ainsi identifié n'est pas réglementé. Ne sont pas soumis à autorisation préalable :

- L'émondage des arbres de type dits « émousses » ou « têtards », ainsi que le nettoyage des abords de la haie ;
- Les coupes de cépées d'arbres, respectant les souches en place et le renouvellement des végétaux (exemple : cépées de châtaigniers) ;
- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé par deux plants d'essence locale.

Article 2 AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article 2AU 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

Article 2AU 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

T I T R E 3

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES A**

ZONE A

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

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

En zone A sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone A comprend :

- Le secteur A *stricto sensu*, zone agricole constructible pour l'activité agricole ;
- Le secteur Ab, zone agricole de transition, où toute construction est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Le secteur An, zone agricole de protection paysagère pour raisons patrimoniales, où toute construction est interdite.

REGLEMENT DE ZONE

Article A 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

En outre, en zone A (tous secteurs)

Dans les secteurs de zone humide inventoriés au titre du SAGE et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques, toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'existence, l'équilibre hydraulique, et biologique des zones humides est interdit, notamment les exhaussements et affouillements du sol, les dépôts de tout matériaux ou matériel. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet coduit sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du SDAGE Loire Bretagne en vigueur et dans le respect du SAGE Estuaire en vigueur. Les programmes de restauration visant à la reconquête ou à un renforcement des fonctionnalités écologiques d'un écosystème sont autorisés..

Les chemins piétonniers identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-IV 1^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme : leur continuité doit être préservée. La rupture de continuité ne peut intervenir que pour des raisons d'intérêt public, un itinéraire de substitution devant être mis en place afin de rétablir la continuité.

Article A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises :

En secteurs A, Ab

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment les installations liées et nécessaires aux aires de co-voiturage.

En secteur A

2. Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage...

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

En secteur A

1. Les constructions à usage d'habitation constituant un logement de fonction de l'exploitant agricole dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, et sous réserve que ces constructions soient implantées soit à une distance maximale de 50 mètres mesurés depuis les bâtiments existants de l'exploitation, soit en continuité d'un ensemble bâti existant.
3. Les gîtes ruraux par le biais de changement de destination des constructions à usage agricole existantes, et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions annexes et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve :
 - Qu'ils soient directement liés à l'activité agricole permanente et qu'ils constituent une des activités de diversification accessoires d'une exploitation permanente.
 - Que, par leur emplacement et leur fonctionnement, ils n'occasionnent aucune gêne à l'activité agricole.
 - Que l'emprise au sol des constructions annexes n'excède par 4m² et 3 m de hauteur.
 - Que le projet respecte, par ses aménagements, l'environnement dans lequel il s'inscrit.

2.3. Sous réserve de ne pas entraver le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes et de respecter les périmètres sanitaires en vigueur :

1. L'aménagement, la restauration des constructions à usage d'habitation existantes, ainsi que leur extension dans la condition suivante : l'emprise au sol de l'extension ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction initiale et ce dans la limite de 50 m². La surface de l'extension est calculée sur la base de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
2. La construction d'annexes ou de piscines sous réserve:
 - qu'elles n'excèdent pas 30m² d'emprise au sol;
 - et que le point le plus éloigné de l'annexe n'excède pas une distance de plus de 25 m de la construction principale.

Article A 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Tout accès direct des constructions nouvelles à la RD 723 est interdit.

3.2. Voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 4 DESSERTER PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau eau pluviale est interdit.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet. Article A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteurs A, Ab

6.1. Réseau routier départemental

Hors agglomération, le nu des façades des nouvelles constructions, y compris les annexes, doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes routes départementales dans les conditions suivantes :

- RD 723 pour la section comprise entre la limite Est du territoire communal et le lieu-dit Le Champ aux Loups (au niveau de l'intersection avec le futur projet de déviation de Vue) : 100 m minimum pour les constructions destinées à l'habitat, 50 m minimum pour les constructions destinées à de l'activité.
- Projet routier de déviation de Vue (par rapport à l'axe de l'emplacement réservé) : 100 m minimum pour les constructions destinées à l'habitat, 50 m minimum pour les constructions destinées à de l'activité. Une fois le projet routier réalisé, les marges de recul s'apprécieront par rapport à l'axe de la voie.
- RD 723 pour la section comprise entre la limite Ouest du territoire communal et le lieu-dit Le Champ aux Loups (au niveau de l'intersection avec le futur projet de déviation de Vue) / 35 m minimum.
- RD 80 et RD 128 : 25 m minimum.
- Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).
- Seuls deux cas particuliers peuvent faire l'objet de dérogation :
 - Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les

constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

- Les serres agricoles devront également respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale ;

6.2. Autres voies et chemins ruraux

Le nu des façades des constructions (hors annexes) doit être implanté à 15 m minimum par rapport à l'alignement de ces différentes voies. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant, de valeur ou en bon état, ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.
- Lorsque le projet de construction jouxte un chemin rural : dans ce cas, les constructions doivent alors être implantées en retrait de 3 m par rapport à la limite du terrain.

6.3. Berges des cours d'eau

Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

Article A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait de 1 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Autres constructions

7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 6 m.

7.2. Implantation par rapport aux autres limites :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 6 m.

Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3,20 m peuvent être implantées en limite de propriété.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les emprises au sol maximales autorisées sont précisées dans l'article A 2.

Article A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et constructions agricoles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Constructions à usage d'habitation y compris leurs annexes

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou bien 2 niveaux + combles, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Article A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

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

11.2. Toitures

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et constructions agricoles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres constructions

11.2.1. Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente sera comprise entre 16° et 25° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

11.3. Clôtures

11.3.1. En façade et sur la profondeur de la marge de recul

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article 6, doivent être constituées :

- Soit par un mur de pierre, ou parpaings enduits des deux faces de même nature que la construction d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté ou non d'une grille, de lisses en bois ou en plastique, le tout n'excédant pas une hauteur de 1,50 m,
- Soit par la plantation d'une haie végétale d'essences locales en mélange pouvant être doublée d'un grillage de teinte verte, le tout n'excédant pas une hauteur de 1,50 m.

11.3.2. Au-delà de la marge de recul

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Elles seront composées d'un grillage de teinte verte, doublé ou non d'une haie bocagère ou haie arbustive d'essences mélangées.

Sur les Routes départementales, conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

11.4. Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, etc. sont interdites.

Article A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article A 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les haies identifiées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L.123-1-5-III 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme (Inventaire) : toute suppression est soumise à autorisation préalable, laquelle est subordonnée à la réalisation simultanée de plantations bocagères en quantité et/ou linéaire équivalent.

L'entretien périodique préservant le linéaire ainsi identifié n'est pas réglementé. Ne sont pas soumis à autorisation préalable :

- L'émondage des arbres de type dits « émousses » ou « têtards », ainsi que le nettoyage des abords de la haie ;
- Les coupes de cépées d'arbres, respectant les souches en place et le renouvellement des végétaux (exemple : cépées de châtaigniers) ;
- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé par deux plants d'essence locale.

Article A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet. Article A 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

Article A 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

T I T R E 4

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES N**

ZONE N

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone naturelle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. En particulier, le principe est de ne pas porter atteinte à l'état de conservation des habitats et espèces présents et identifiés.

De fait, les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées.

La zone N comporte :

Un secteur Ni, de protection stricte des paysages où les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées. Le secteur Ni correspond spécifiquement aux secteurs naturels concernés par le risque d'inondation, en référence à l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant du Lac de Grandlieu.

Un secteur Ne qui correspond à l'emprise des stations d'épuration du bourg et de Pilon.

REGLEMENT DE ZONE

Article N 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

En outre, en zone N (tous secteurs)

Dans les secteurs de zone humide inventoriés au titre du SAGE et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques, toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'existence, l'équilibre hydraulique, et biologique des zones humides est interdit, notamment les exhaussements et affouillements du sol, les dépôts de tout matériaux ou matériel. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet coduit sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du SDAGE Loire Bretagne en vigueur et dans le respect du SAGE Estuaire en vigueur. Les programmes de restauration visant à la reconquête ou à un renforcement des fonctionnalités écologiques d'un écosystème sont autorisés..

Les chemins piétonniers identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-IV 1ème alinéa du Code de l'Urbanisme : leur continuité doit être préservée. La rupture de continuité ne peut intervenir que pour des raisons d'intérêt public, un itinéraire de substitution devant être mis en place afin de rétablir la continuité.

Article N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admis :

En zone N, et ses secteurs, hors des secteurs de zones humides inventoriés au titre du SAGE et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment les unités de traitement des eaux usées.
2. 3. La transformation, la réfection des bâtiments existants sous réserve de la conservation de leur qualité et caractéristiques patrimoniales.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

En zone N, et ses secteurs, dans les secteurs de zones humides inventoriés au titre du SAGE et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques, sous réserve du respect des dispositions du SDAGE et du SAGE,

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative (absence d'alternative) et notamment les unités de traitement des eaux usées, les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales), ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable.
2. Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
 - Les mesures de conservation, de protection ou de restauration de ces espaces ou milieux humides.

Article N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Tout accès direct des constructions nouvelles à la RD 723 est interdit.

3.2. Voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.3.

Les constructions et installations admises sous conditions à l'article 2 devront être implantées dans les conditions minimales suivantes :

- Routes départementales : recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).
- Voies communales : alignement ou retrait minimal de 3m par rapport au bord de la chaussée

Article N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait de 1 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Article N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

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

Article N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article N 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies identifiées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L.123-1-5-III 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme (Inventaire) : toute suppression est soumise à autorisation préalable, laquelle est subordonnée à la réalisation simultanée de plantations bocagères en quantité et/ou linéaire équivalent.

L'entretien périodique préservant le linéaire ainsi identifié n'est pas réglementé. Ne sont pas soumis à autorisation préalable :

- L'émondage des arbres de type dits « émousses » ou « têtards », ainsi que le nettoyage des abords de la haie ;
- Les coupes de cépées d'arbres, respectant les souches en place et le renouvellement des végétaux (exemple : cépées de châtaigniers) ;
- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé par deux plants d'essence locale.

Article N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

**Article N 15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**Article N 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.