



COMMUNE DE SAINT-MOLF

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE (44)

REGLEMENT ECRIT MODIFIE

Vu pour être annexé à la délibération municipale du
Le Maire

SOMMAIRE

<u>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>		3
<u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>		14
<u>CHAPITRE 1</u>	Dispositions applicables à la zone UA	15
<u>CHAPITRE 2</u>	Dispositions applicables à la zone UB	25
<u>CHAPITRE 3</u>	Dispositions applicables à la zone UC	33
<u>CHAPITRE 4</u>	Dispositions applicables à la zone Ui	42
<u>CHAPITRE 5</u>	Dispositions applicables à la zone U ℓ	50
<u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>		58
<u>CHAPITRE 1</u>	Dispositions applicables à la zone 1 AU	59
<u>CHAPITRE 2</u>	Dispositions applicables à la zone 2 AU	68
<u>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>		76
<u>CHAPITRE 1</u>	Dispositions applicables à la zone A	77
<u>CHAPITRE 2</u>	Dispositions applicables à la zone Ah	85
<u>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>		94
<u>CHAPITRE 1</u>	Dispositions applicables à la zone N	95
<u>CHAPITRE 2</u>	Dispositions applicables à la zone N ℓ	103
<u>CHAPITRE 3</u>	Dispositions applicables à la zone Nh	109

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Molf.

2. PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

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

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 (à noter que le R 111-21 n'est pas applicable en ZPPAUP et en PSMV).

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

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- 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 Engagement National pour l'Environnement du 13 juillet 2010,
- Les dispositions des articles L.142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- 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.
- Les zones du Droit de Prémption Urbain
- Des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibération du Conseil Général en date du 30/03/1995, droit de préemption délégué au conservatoire du littoral par délibération du Conseil Général du 07/09.2006.

- Des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibération du Conseil Municipal du 14/05/1993.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

a. Les zones urbaines dites « zones U »

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

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles,
- Les zones 2 AU nécessitant une modification du PLU pour être constructibles.

c. Les zones agricoles dites « zones A »

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

d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

4. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an,

lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour :

- Permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments
- Favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible)
- Favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

5. DEFINITIONS

Aménagement global : Les zones urbaines soumises à orientation d'aménagement devront faire l'objet de plan d'ensemble par secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement. Les autorisations d'urbanisme devront porter sur l'assiette foncière telle qu'indiquée aux orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve du désenclavement de l'éventuel reliquat de terrain. Dans le cas où plusieurs secteurs seraient aménagés d'un coup, l'éventuel reliquat pourra se situer sur un seul secteur. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat.

Construction : les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme. Les parcs de stationnement souterrains, à l'exception des ouvrages publics, constituent des constructions et doivent respecter les marges et les reculs imposés par le règlement sauf si celui-ci prévoit des dispositions particulières.

Construction ou installation d'intérêt collectif : construction ou installation accessible au public, exploitée par une autorité publique ou une personne privée, qui est affectée à l'accomplissement d'une activité d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les équipements culturels, scolaires, sportifs, sociaux, de santé, de culte, etc.

Extension : Construction dans le prolongement du bâti existant, accolé à celui-ci.

Annexe (ou dépendance) : Construction détachée de la construction principale (garage, remise, etc.).

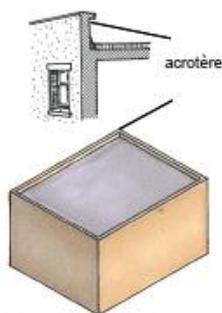
Hauteur maximale : La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC, etc.), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Les hauteurs maximales admises sont données pour les points suivants :

Pour les toitures-terrasses :

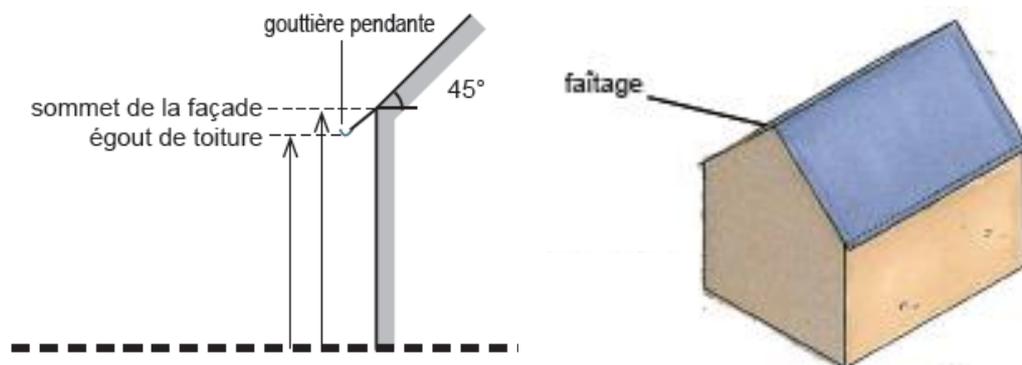
A l'acrotère : muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité, prolongeant la façade.



Pour les toitures à 2 pans :

A l'égout de toiture : point le plus bas de la toiture.

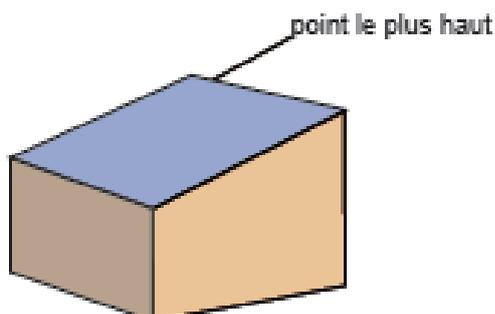
Au faitage : point le plus haut de la couverture, à l'intersection des 2 pans de toiture.



Pour les autres toitures (monopente)

A l'égout de toiture : point le plus bas de la toiture.

Au point le plus haut :



Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques : aire de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers..., etc.

6. DENSITE

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

a) Emprise au sol

L'Emprise au sol, fixée aux articles 9 des règlements de zone correspond à la projection verticale du volume de la construction, Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

b) Surface plancher

La « **surface de plancher** » de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

7. ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.

Les constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5- 7° doivent être entretenues et ne pourront être démolies sauf si leur état ou leur emplacement constitue un risque pour la sécurité. Les aménagements des abords devront être entretenus et mettre en valeur l'édifice. Les travaux de restauration ou de réhabilitation de ce petit patrimoine (matériaux et mises en œuvre) devront préserver son caractère originel.

8. OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes, etc.

dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{ers} des différents règlements de zones.

9. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie.

L'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « *Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations* ».

L'article R.111-14 du code de l'urbanisme : « *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* »".

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n°2008-696 du 15 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

10. ESPACES BOISES

- Le classement des terrains en espace boisé classé (EBC) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- En limite d'espace boisé classé (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

11. CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 4 décembre 2007.

12. PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble du territoire communal par la délibération du conseil municipal en date du 4 décembre 2007.

13. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

14. CHANGEMENT DE DESTINATION

Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre. Généralement issu d'un changement d'usage, il entraîne un changement de réglementation.

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- L'habitation ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les bureaux ;
- Le commerce ;
- L'artisanat ;
- L'industrie ;
- L'exploitation agricole ou forestière ;
- La fonction d'entrepôt ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories définies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme à une autre de ces catégories.

15. RISQUES DE SUBMERSION MARINE

Les conséquences dramatiques de la tempête Xynthia qui a affecté une partie importante de la façade atlantique le 28 février 2010 imposent de prendre un certain nombre de mesures destinées à compléter les outils existants en matière de prévention des risques de submersion marine.

1) Application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme dans les zones soumises à un risque de submersion marine

- Définition des zones à risque fort :

Dans la mesure où la note interministérielle du 7 avril 2010 stipule qu'il y a lieu de s'opposer de manière systématique à toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les zones à risque fort, il convient de préciser en premier lieu la définition de celles-ci. Les zones à risque fort, c'est-à-dire comportant un risque pour la sécurité publique, sont celles pour lesquelles au moins une des deux conditions suivantes est remplie :

- Les zones submergées qui ont été inondées par au moins un mètre d'eau lors d'une submersion ou qui seraient submergées par au moins un mètre d'eau, sans tenir compte des ouvrages de protection, par un évènement d'occurrence centennale incluant les phénomènes de surcote météorologiques calculées à pleine mer sur les littoraux sujets à marée.
- Les zones situées derrière un ouvrage de protection contre les submersions sur une largeur de 100 mètres.

- Mise en œuvre de ces dispositions en Loire Atlantique

Sur le littoral régional, les niveaux marins observés durant la tempête Xynthia ont dépassé d'au moins 10 à 15 centimètres les niveaux marins extrêmes d'occurrence centennale par le Service Hydrologique Océanographique de la Marine (SHOM). Il a donc été retenu comme cote de référence sur l'ensemble du littoral de Loire-Atlantique, la plus haute cote mesurée et lissée pendant Xynthia à l'échelle des entités hydrographiques cohérentes, celle-ci n'étant pas la même sur l'ensemble du littoral et pouvant varier de 4 ,00m IGN 69 au niveau du traict du Croisic à 4,20 m IGN 69 sur le restant du littoral.

Dans l'attente, des études d'aléas de submersions marines devant être mises en œuvre pour la prescription des PPRL et définissant les zones d'aléas forts, c'est-à-dire submergées par au moins un mètre d'eau, **il a été choisi d'homogénéiser sur l'ensemble du littoral la cote de référence à 4,20m IGN 69 et de définir des zones de vigilance.**

Ces zones de vigilance cartographiées ci-après, correspondent à une altimétrie comprise entre 0 et 5 m IGN 69 compte tenu de la précision du référentiel altimétrique utilisé.

Afin d'apprécier le risque au regard des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, il conviendra de demander aux maîtres d'ouvrage **d'établir un levé topographique de l'unité foncière considérée.** En fonction des résultats de ces levés, plusieurs cas sont possibles :

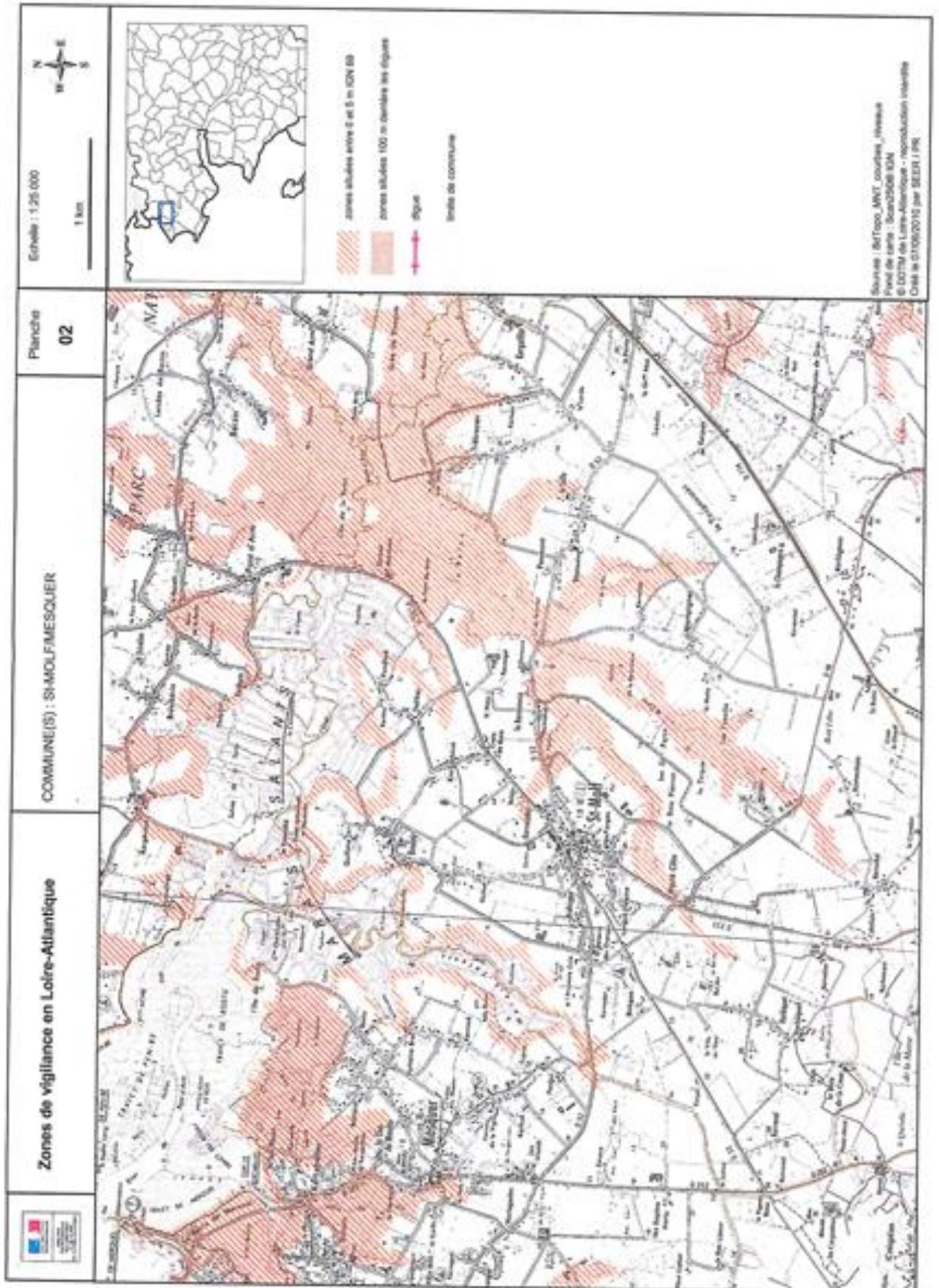
- 1^{er} cas : L'altimétrie de la parcelle est inférieure à 3 ,20m IGN 69
Le projet doit faire l'objet d'un rejet fondé sur l'article R111-2 du Code l'Urbanisme dans la mesure où il peut être submergé potentiellement par plus d'un mètre d'eau, c'est-à-dire soumis à un risque fort.
- 2^e cas : L'altimétrie de la parcelle est comprise entre 3 ,20m IGN 69 et 4,20m IGN 69.
L'autorisation d'urbanisme peut être admise sous réserve de prescriptions, notamment celle de création d'espace refuge ou de premier étage habitable.
- 3^e cas : L'altimétrie de l'unité foncière est supérieure à 4 ,20m IGN 69
L'autorisation d'urbanisme peut être délivrée sans réserve liée au risque de submersion marine.

Par ailleurs, les projets localisés dans les secteurs situés derrière les ouvrages de protection contre les submersions sur une largeur de 100m doivent également faire l'objet d'un refus en

application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme compte tenu de leur localisation dans une zone à risque fort.

Il convient de rappeler que ces règles s'appliquent en référence au terrain naturel et qu'un remblai ponctuel n'a pas vocation à changer d'analyse du risque dans un secteur donné et l'application qui sera faite de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme pour un projet incluant un remblaiement.

2) Cartographie des zones de vigilance



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA :

La zone Ua est destinée à l'habitat relativement dense, en ordre continu, et aux activités compatibles avec l'habitat dans le bourg et les hameaux.

La zone Ua comprend deux sous-secteurs qui se différencient par l'imperméabilisation des sols admise et pour des raisons de hauteurs de construction, elle comprend **2** sous-secteurs :

Uaa : le Bourg de Saint-Molf

Uab : les villages de Boulay et de Brohogand

Les règles énoncées dans les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles ou industrielles,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article UA 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA 2,
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI)
- Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux », les changements de destination des commerces et des artisans implantés le long de ces voies. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou de gardiennage.

Zones humides :

Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article UA 2 :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagement
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
 - Le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers
 - La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains

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

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités si elles sont compatibles avec l'habitat,
- L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, est soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et les exhaussements du sol, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sols autorisés et si la topographie l'exige,
- Les constructions ou installations d'intérêt collectif.

Zones humides :

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leurs aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en

matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le cas d'une nécessité avérée de destruction de zones humides, celle-ci fera l'objet de mesures compensatoires conformément aux dispositions du SAGE en vigueur et de l'obtention de l'accord de l'autorité environnementale compétente.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- a) 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.
- b) 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.
- c) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.
- d) Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités au maximum. L'accès aux voies importantes est interdit dans tous les cas où le terrain peut être desservi par une autre voie existante ou aménageable.
- e) Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et aux piétons.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, et des autres services publics.

Toutefois, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de 4,00 mètres, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités. Exceptionnellement, des voies en impasse pourront être admises à condition :

- qu'elles ne desservent pas plus de 4 constructions ;
- et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 40.00 mètres ;
- et qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément ;
- ou si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future dont le tracé de principe figure en orientation d'aménagement.

3. Voie pour piétons / cycles

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies pour piétons / cycles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent. Toutefois, leur largeur ne peut pas être inférieure à 1,50 mètre.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement :

a) Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

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

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

Eaux résiduaires industrielles

Le traitement des eaux industrielles résiduaires sera réalisé directement par l'industriel. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de la Communauté d'Agglomération et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et celles du règlement de service public d'assainissement.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle en priorité, à défaut elles sont récupérées dans le réseau collecteur.

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

L'imperméabilisation maximum des terrains résulte de l'application des dispositions de l'article 13. Le zonage d'assainissement pluvial précise l'application de ces dispositions.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie) la suppression d'un des deux fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

3. Electricité – téléphone :

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale
- Des raisons de sécurité
- Des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...)
- L'implantation de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...)
- Se situer entre l'alignement de la voie et l'alignement des constructions voisines pour des raisons de cohérence urbaine

Dans le cas de démolitions ou de reconstructions, totales ou partielles, la construction nouvelle doit respecter le caractère du tissu ancien.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives. Elles pourront jouxter les autres limites ou s'implanter à 1,90m minimum.

Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale
- Des raisons de sécurité
- Des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...)
- L'implantation de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleil, ...)

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

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

Sans objet.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Emprise au sol maximale admise :

En Uaa : 60% de la superficie du terrain.

En Uab : 40% de la superficie du terrain

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des **constructions principales** et de leurs extensions ne peut excéder :

Secteurs	Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	Acrotère	Point le plus haut (autres toitures)
UAa	8,00 m (huit mètres)	13,00 m (treize mètres)	6,00 m (six mètres)	6,00 m (six mètres)
UAb	6,00 m (six mètres)	11,00 m (onze mètres)	6,00 m (six mètres)	6,00 m (six mètres)

La hauteur maximale des **annexes** ne peut excéder :

Secteurs	Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	Acrotère	Point le plus haut (autres toitures)
Tous secteurs UA	3,50 m (trois mètres cinquante)	7,00 m (sept mètres)	3,80 m (trois mètres quatre-vingt)	3,80 m (trois mètres quatre-vingt)

Les **extensions des constructions principales et annexes** ne doivent pas dépasser la construction qu'elles étendent.

La hauteur des **constructions ou installation d'intérêt collectif** n'est pas limitée.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

Composition générale et aspect :

Les façades pourront être :

- Soit en enduit lisse blanc ou dans la couleur existante. Les enduits ne devront pas former un débord par rapport aux encadrements de baies et aux chaînages d'angle.
- Soit en pierres apparentes pour les appareillages en pierres de taille.
- Soit en pierres enduites « à pierre vue » pour les appareillages de moellons non taillés.

Cependant, les rez-de-chaussée commerciaux pourront recevoir un traitement différent, sous réserve de ne pas 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.

La composition générale de la façade sur rue devra être respectée. Les ajouts de type balcon, perron, escaliers extérieurs, etc. sont interdits.

Changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux : dans le cas où les changements de destination des commerces de rez-de-chaussée sont permis, l'éventuel redimensionnement des ouvertures doit respecter la composition générale des étages. Les maçonneries doivent être traitées soit de la même façon que le reste de la façade, soit en bardage bois.

Les extensions et surélévations de la construction ainsi que les annexes devront être traitées soit de manière similaire à la construction étendue, soit en bois naturel.

Encadrement de baies et modénatures :

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) en pierres pourront être:

- soit laissés apparents
- soit être enduit de la même couleur que la façade.

Les modénatures en pierre doivent être laissées apparentes.

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) et les modénatures en brique pourront être:

- Soit laissés apparents
- Soit protégés par un vernis incolore
- Soit peint couleur brique

Les placages imitant d'autres matériaux, ainsi que les bardages PVC sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les capteurs solaires, en particulier s'ils sont visibles depuis le domaine public, devront être harmonieusement intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Toitures

Le volume principal des constructions doit avoir une toiture en double pente.

Les toitures des volumes principaux des constructions doivent être réalisées en matériaux de type ardoise ou en chaume.

L'ardoise devra être le matériau prédominant, sauf dans le cas où des panneaux solaires constituent le matériau de couverture

Le zinc, le verre et les toitures-terrasses peuvent être autorisés pour les annexes et les extensions. Pour les extensions, ces matériaux ne devront pas représenter plus du tiers de l'ensemble de la surface au sol couverte.

Dans tous les cas, les pentes de toitures existantes devront être respectées. Les pentes de toiture des extensions pourront être plus faibles que celle de la construction principale.

Les lucarnes devront être de proportions verticales, dans le prolongement de la façade. Leur point le plus haut ne doit pas représenter plus des 2/3 de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doivent pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

En cas de démolition/ reconstruction d'une construction en tuile, les toitures peuvent être en tuiles.

Les toitures en chaume des constructions existantes doivent être conservées en cas de démolition / reconstruction.

Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes. Leur hauteur ne peut pas excéder :

- 1,80 mètre en limite latérale et en fond de parcelles,
- 1,50 mètre en limite de l'emprise publique,

Les parties maçonnées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,00 mètre, sauf dans le cas de prolongement d'un mur existant de plus grande hauteur.

Les haies vives doublant les clôtures ne devront pas excéder la hauteur maximum admise pour celles-ci.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, 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 interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200,00 mètres et être desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50,00 mètres au moins.

Il ne peut être ouvert d'entrée ou de sortie de véhicules aux angles de voies publiques à moins de 10,00 mètres de ces angles.

Le stationnement est par ailleurs réglementé ainsi pour les destinations suivantes :

1. Habitat :

En cas de création de logement : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète de 60m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.

En cas d'extension de logement : 1 place de stationnement par tranche complète supérieure ou égale à 30 m² de surface de plancher créée.

Des locaux dédiés au stationnement vélo doivent être prévus ou l'habitat intermédiaire et collectif dans les conditions suivantes : le local doit compter 1,5m² par logement et avoir une surface minimale de 5m²

2. Activités :

Etablissement industriel ou artisanal : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète de 100m² de surface de plancher.

Commerces de

- moins de 150 m² : pas de places imposées
- plus de 150 m² : 1 place par 20 m² de surface de vente

Bureau : 1 par 20 m² de surface de plancher.

Hôtel-restaurant : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ; 1 place par chambre

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces non bâtis

En Uaa : **30%** minimum de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

En Uab : **50%** minimum de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Dans le cas d'une situation existante ne respectant pas les règles ci-dessus, elles ne sont pas appliquées lorsque le projet n'aggrave pas ou améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

Dans le cas où les aménagements futurs dépasseraient ces seuils, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales appropriées sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial. Elles doivent être indiquées dans le volet paysager des autorisations d'urbanisme.

2. Obligation de planter

Les arbres et les haies abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

Les talus existants en limite séparative et les murets traditionnels doivent être maintenus.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. L'annexe du présent règlement présente une liste d'essences locales à privilégier, éditée par le Parc de Brière. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

ARTICLE UA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB :

La zone UB correspond à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat dans les secteurs pavillonnaires.

La zone UB comprend 3 sous-secteurs :

- UBa : Secteur d'équipement du bourg
- UBb : Secteur pavillonnaire dense
- UBc : Secteur pavillonnaire moins dense

Les règles énoncées dans les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles ou industrielles,
- Les dépôts sauvages de ferrailles, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article UB 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2,
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI)

Zones humides :

Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article UB2 :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagement
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
 - Le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers
 - La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains

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

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités si elles sont compatibles avec l'habitat,
- L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, est soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et les exhaussements du sol, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sols autorisés et si la topographie l'exige,
- Les constructions ou installations d'intérêt collectif

Zones humides :

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leurs aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le cas d'une nécessité avérée de destruction de zones humides, celle-ci fera l'objet de mesures compensatoires conformément aux dispositions du SAGE en vigueur et de l'obtention de l'accord de l'autorité environnementale compétente.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

- a) 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.
- b) 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.
- c) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.
- d) Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités au maximum. L'accès aux voies importantes est interdit dans tous les cas où le terrain peut être desservi par une autre voie existante ou aménageable.
- e) Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et aux piétons.

2- Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, et des autres services publics.

Toutefois, la création de voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de 4,00 mètres, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités. Exceptionnellement, des voies en impasse pourront être admises à condition :

- qu'elles ne desservent pas plus de 4 constructions ;
- et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 40.00 mètres ;
- et qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément
- ou si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future dont le tracé de principe figure en orientation d'aménagement.

3- Voie pour piétons / cycles

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies pour piétons / cycles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent. Toutefois, leur largeur ne peut pas être inférieure à 1,50 mètre.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable :

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

2- Assainissement :

a) Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

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

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

Eaux résiduaires industrielles

Le traitement des eaux industrielles résiduaires sera réalisé directement par l'industriel. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de la Communauté d'Agglomération et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et celles du règlement de service public d'assainissement.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle en priorité, à défaut elles sont récupérées dans le réseau collecteur.

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

L'imperméabilisation maximum des terrains résulte de l'application des dispositions de l'article 13. Le zonage d'assainissement pluvial précise l'application de ces dispositions.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie) la suppression d'un des deux fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

3- Electricité – téléphone :

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Constructions principales - Extensions :

Les nouvelles constructions devront être implantées à 3,00 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.

Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale
- Des raisons de sécurité
- Des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...)
- L'implantation de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...)

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions seront implantées en limite ou à 1,90 mètre minimum.

Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale
- Des raisons de sécurité
- Des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...)

- L'implantation de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...)

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

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

Sans objet.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Emprise au sol maximale admise :

En UBa : **60%** de la superficie du terrain.

En UBb : **40%** de la superficie du terrain.

En UBc : **30%** de la superficie du terrain.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des **constructions principales** et de leurs extensions ne peut excéder :

Secteur	Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	Acrotère	Point le plus haut (autres toitures)
Ub	6,00 m (six mètres)	11,00 m (onze mètres)	6,00 m (six mètres)	6,00 m (six mètres)

La hauteur maximale des **annexes** ne peut excéder :

Secteurs	Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	Acrotère	Point le plus haut (autres toitures)
Ub	3,50 m (trois mètres cinquante)	7,00 m (sept mètres)	3,80 m (trois mètres quatre-vingt)	3,80 m (trois mètres quatre-vingt)

La hauteur des **constructions ou installation d'intérêt collectif** n'est pas limitée.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les capteurs solaires, en particulier s'ils sont visibles depuis le domaine public, devront être harmonieusement intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Les annexes et les extensions devront être réalisées en harmonie avec les constructions existantes ou principales.

Toitures

Les toitures des constructions à double pente doivent être réalisées en matériaux de type ardoises ou en chaume.

En cas d'extensions, de démolition/ reconstruction d'une construction en tuile, les toitures peuvent être en tuiles.

Les toitures en chaume des constructions existantes doivent être conservées en cas de démolition / reconstruction.

Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes. Leur hauteur ne peut pas excéder :

- 1,80 mètre en limite latérale et en fond de parcelles,
- 1,50 mètre en limite de l'emprise publique,

Les parties maçonnées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,00 mètre, sauf dans le cas de prolongement d'un mur existant de plus grande hauteur.

Les haies vives doublant les clôtures ne devront pas excéder la hauteur maximum admise pour celles-ci.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, 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 interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200,00 mètres et être desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50,00 mètres au moins.

Il ne peut être ouvert d'entrée ou de sortie de véhicules aux angles de voies publiques à moins de 10,00 mètres de ces angles.

Le stationnement est par ailleurs réglementé ainsi pour les destinations suivantes :

1. Habitat :

En cas de création de logement : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète de 60m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.

En cas d'extension de logement : 1 place de stationnement par tranche complète supérieure ou égale à 30 m² de surface de plancher créée.

Des locaux dédiés au stationnement vélo doivent être prévus ou l'habitat intermédiaire et collectif dans les conditions suivantes : le local doit compter 1,5m² par logement et avoir une surface minimale de 5m²

2. Activités :

Etablissement industriel ou artisanal: 1 place de stationnement par tranche, même incomplète de 100m² de surface de plancher.

Commerces de

- moins de 150 m² : pas de places imposées
- plus de 150 m² : 1 place par 20 m² de surface de vente

Bureau : 1 par 20 m² de surface de plancher.

Hôtel-restaurant : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. ; 1 place par chambre.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces non bâtis

En UBa : **30%** minimum de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

En UBb : **50%** minimum de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

En UBc : **60%** minimum de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Dans le cas d'une situation existante ne respectant pas les règles ci-dessus, elles ne sont pas appliquées lorsque le projet n'aggrave pas ou améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

Dans le cas où les aménagements futurs dépasseraient ces seuils, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales appropriées sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial. Elles doivent être indiquées dans le volet paysager des autorisations d'urbanisme.

2. Obligation de planter

Les arbres et les haies abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

Les talus existants en limite séparative et les murets traditionnels doivent être maintenus.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. L'annexe du présent règlement présente une liste d'essences locales à privilégier, éditée par le Parc de Brière.

La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

ARTICLE UB 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC :

La zone UC correspond à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat dans les hameaux en zone naturelle ou agricole et comportant des terrains non-bâti à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Les zones UC peuvent accueillir de nouvelles constructions. Les activités agricoles pourront s'y poursuivre normalement. De ce fait, les habitants des constructions nouvelles devront s'accommoder des contraintes normales des activités agricoles et notamment de l'élevage.

Les zones UC comprennent deux sous-secteurs :

- **UCa** : les hauteurs des constructions n'excèdent pas un rez-de-chaussée et des combles habitables
- **UCb** : correspondant au lycée agricole de Kerguéneq

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles ou industrielles,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article UC 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article UC 2,
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI)

Zones humides :

Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article UC2

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagement
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
 - Le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers
 - La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains

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

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

En tous secteurs :

- Les constructions à usage d'activités si elles sont compatibles avec l'habitat,
- L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, est soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Les constructions ou installations d'intérêt collectif.

En secteur UCb :

- Les constructions à usage d'enseignement et leurs équipements d'accompagnement.

Zones humides :

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le cas d'une nécessité avérée de destruction de zones humides, celle-ci fera l'objet de mesures compensatoires conformément aux dispositions du SAGE en vigueur et de l'obtention de l'accord de l'autorité environnementale compétente.

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

- a) 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.
- b) 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.
- c) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.
- d) Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités au maximum. L'accès aux voies importantes est interdit dans tous les cas où le terrain peut être desservi par une autre voie existante ou aménageable.
- e) Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et aux piétons.

2- Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, et des autres services publics.

Toutefois, la création de voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de 4,00 mètres, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités. Exceptionnellement, des voies en impasse pourront être admises à condition :

- qu'elles ne desservent pas plus de 4 constructions ;
- et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 40.00 mètres ;
- et qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément ;

- ou si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future dont le tracé de principe figure en orientation d'aménagement.

3- Voie pour piétons / cycles

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies pour piétons / cycles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent. Toutefois, leur largeur ne peut pas être inférieure à 1,50 mètre.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement :

a) Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

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

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

Eaux résiduaires industrielles

Le traitement des eaux industrielles résiduaires sera réalisé directement par l'industriel. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de la Communauté d'Agglomération et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et celles du règlement de service public d'assainissement.

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

b) Eaux pluviales**En tous secteurs :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle en priorité, à défaut elles sont récupérées dans le réseau collecteur.

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

L'imperméabilisation maximum des terrains résulte de l'application des dispositions de l'article 13. Le zonage d'assainissement pluvial précise l'application de ces dispositions.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie) la suppression d'un des deux fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

En secteur UCb :

Tout rejet ne devra pas aggraver les débits des cours d'eau dans le milieu naturel.

3. Electricité – téléphone :

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains devra permettre de répondre aux exigences des dispositifs d'assainissement retenus.

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

L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul indiquées au document graphique. Cette marge de recul s'applique également pour les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.

RD 774 hors zone agglomérée	100,00 mètres par rapport à l'axe de la voie
RD 33,48, 52, 233, 252 hors zone agglomérée	25,00 mètres par rapport à l'axe de la voie

Dans le secteur urbanisé de Kerhué, les nouvelles constructions devront être implantées à 20,00 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie communale.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux ;
- La reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes, à condition que celles-ci soient implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes. Toutefois ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultants de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visible notamment)

Un autre recul peut être imposé pour une meilleure intégration de la construction dans le site, notamment en considération de la topographie.

Le long des autres voies et le long des voies départementales en zone agglomérée, les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement ou à 3,00 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.

Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale
- Des raisons de sécurité
- Des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...)
- L'implantation de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...)

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions seront implantées en limite ou à 1,90 mètre minimum.

Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale
- Des raisons de sécurité
- Des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...)
- L'implantation de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleil, ...)

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

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

Sans objet.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Emprise au sol maximale admise :

- **Uca** : 30% de la superficie du terrain
- D'autre part, pour les constructions nouvelles qui doivent s'insérer entre des constructions existantes en bon état édifiées en limite séparative, il n'est pas fixé d'emprise au sol.
- **Ucb** : il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**En secteur UCa :**

La hauteur maximale des **constructions principales** et de leurs extensions ne peut excéder :

Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	Acrotère	Point le plus haut (autres toitures)
4,00 m (quatre mètres)	9,00 m (neuf mètres)	4,00 m (quatre mètres)	4,00 m (quatre mètres)

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre esthétique, de meilleure intégration à l'environnement, de topographie. Ce dépassement ne pourra être supérieur à 0,50 mètre.

La hauteur maximale des **annexes** ne peut excéder :

Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	Acrotère	Point le plus haut (autres toitures)
3,50m (trois mètres cinquante)	7,00 m (sept mètres)	3,80 m (trois mètres quatre vingt)	3,80 m (trois mètres quatre vingt)

La hauteur des **constructions ou installation d'intérêt collectif** n'est pas limitée.

En secteur UCb :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

L'emploi à nu extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les capteurs solaires, en particulier s'ils sont visibles depuis le domaine public, devront être harmonieusement intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Les extensions et les annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

Toitures

Dans le cas où elles s'insèrent entre deux constructions existantes, le volume principal des constructions doit avoir une toiture en double pente.

Les toitures des constructions qui sont en double pente doivent être réalisées en matériaux de type ardoise ou en chaume

En cas d'extensions, de démolition/ reconstruction d'une construction en tuile, les toitures peuvent être en tuiles.

Les toitures en chaume des constructions existantes doivent être conservées en cas de démolition / reconstruction.

Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes. Leur hauteur ne peut pas excéder :

- 1,80 mètre en limite latérale et en fond de parcelles,
- 1,50 mètre en limite de l'emprise publique,

Les parties maçonnées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,00 mètre, sauf dans le cas de prolongement d'un mur existant de plus grande hauteur.

Les haies vives doublant les clôtures ne devront pas excéder la hauteur maximum admise pour celles-ci.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, 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 interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200,00 mètres et être desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50,00 mètres au moins.

Il ne peut être ouvert d'entrée ou de sortie de véhicules aux angles de voies publiques à moins de 10,00 mètres de ces angles.

Le stationnement est par ailleurs réglementé ainsi pour les destinations suivantes :

1. Habitat :

En cas de création de logement : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète de 60m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.

En cas d'extension de logement : 1 place de stationnement par tranche complète supérieure ou égale à 30 m² de surface de plancher créée.

Des locaux dédiés au stationnement vélo doivent être prévus ou l'habitat intermédiaire et collectif dans les conditions suivantes : le local doit compter 1,5 m² par logement et avoir une surface minimale de 5 m².

2. Activités :

Etablissement industriel ou artisanal, entrepôt: 1 place de stationnement par tranche, même incomplète de 100m² de surface de plancher.

Commerces de

- moins de 150 m² : pas de places imposées
- plus de 150 m² : 1 place par 20 m² de surface de vente

Bureau : 1 par 20 m² de surface de plancher hors œuvre.

Hôtel-restaurant : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. ; 1 place par chambre

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces non bâtis

En UCa : 60% minimum de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel

Dans le cas d'une situation existante ne respectant pas les règles ci-dessus, elles ne sont pas appliquées lorsque le projet n'aggrave pas ou améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

Dans le cas où les aménagements futurs dépasseraient ces seuils, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales appropriées sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial. Elles doivent être indiquées dans le volet paysager des autorisations d'urbanisme.

En Ucb : il n'est pas fixé de coefficient de perméabilité

2. Obligation de planter

Les arbres et les haies abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.
Les talus existants en limite séparative et les murets traditionnels doivent être maintenus
Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. L'annexe du présent règlement présente une liste d'essences locales à privilégier, éditée par le Parc de Brière.
La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

ARTICLE UC 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

CARACTERE DE LA ZONE Ui :

La zone Ui correspond au Parc d'Activité de SAINT-MOLF (Parc d'activité du Mès). Elle est destinée aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisance majeure et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénient ou de danger important pour l'environnement.

Les règles énoncées dans les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire.

ARTICLE Ui 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'édification de constructions destinées à l'habitation sauf exceptions citées à l'article Ui2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI),
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

Zones humides :

Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article Ui2 :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagement
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
 - Le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers
 - La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains

ARTICLE U1 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création de logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit entièrement inclus dans bâtiment principal d'activité, que sa surface d'emprise au sol ne dépasse pas 10% de la surface plancher du bâtiment d'activité régulièrement édifié dans la limite de 80 m².
- La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions ou installations d'intérêt collectif.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-service, etc.
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Zones humides :

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le cas d'une nécessité avérée de destruction de zones humides, celle-ci fera l'objet de mesures compensatoires conformément aux dispositions du SAGE en vigueur et de l'obtention de l'accord de l'autorité environnementale compétente.

ARTICLE Ui 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- a) 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.
- b) 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.
- c) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique
- d) Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités au maximum. L'accès aux voies importantes est interdit dans tous les cas où le terrain peut être desservi par une autre voie existante ou aménageable.
- e) Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et aux piétons.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin.

Dans le cas où la création d'un nouvel accès s'avère indispensable, il devra avoir au moins 5,00 mètres de large.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. Voie pour piétons / cycles

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies pour piétons / cycles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent. Toutefois, leur largeur ne peut pas inférieure à 1,50 mètre.

ARTICLE Ui 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement :

a) Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

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

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

Eaux résiduaires industrielles

Le traitement des eaux industrielles résiduaires sera réalisé directement par l'industriel. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de la Communauté d'Agglomération et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et celles du règlement de service public d'assainissement.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées à la parcelle en priorité, à défaut elles seront récupérées dans le réseau collecteur.

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

L'imperméabilisation maximum des terrains résulte de l'application des dispositions de l'article 13. Le zonage d'assainissement pluvial précise l'application de ces dispositions.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie) la suppression d'un des deux fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

3. Electricité – téléphone :

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

4. Réseau numérique :

Le raccordement au haut débit devra être prévu.

ARTICLE Ui 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Le nu des façades de toutes constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des voies extérieures à la zone :

- Le long de la RD 52 : 25,00 mètres
- Le long de la RD 33 : 25,00 mètres

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3,00 mètres par rapport à la limite de la voie. Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale
- Des raisons de sécurité
- Des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...)
- L'implantation de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...)

ARTICLE Ui 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

a) Limites séparatives avec une construction à usage d'habitation :

Limites Nord-Ouest et Sud-Ouest du Parc d'activité : les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 20,00 mètres de la limite séparative.

b) Autres limites séparatives :

Les constructions seront implantées soit en limite, soit à une distance d'au moins 6,00 mètres.

Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale
- Des raisons de sécurité
- Des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...)
- L'implantation de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...)

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance d'au moins 6,00 mètres.

ARTICLE Ui 9 – EMPRISE AU SOL

Emprise au sol maximale admise : 80% de la superficie du terrain

ARTICLE Ui 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	Acrotère	Point le plus haut (autres toitures)
6,00 m (six mètres)	11,00 m (onze mètres)	6,00 m (six mètres)	11,00 m (onze mètres)

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre esthétique, de meilleure intégration à l'environnement, de topographie. Ce dépassement ne pourra être supérieur à 0,50 mètre.

ARTICLE Ui 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

- Les façades sur la RD 52 devront être majoritairement vitrées.
- La façade principale devra intégrer un pan de bois, utilisé dans son aspect et sa texture originale.
- Les différentes couleurs de façade sont limitées à 3 par bâtiment. Les teintes du bois devront se rapprocher de sa couleur naturelle. Les volumes importants devront être d'une teinte neutre, s'harmonisant facilement avec le bois et les ambiances d'espaces paysagers.

D'autres couleurs peuvent être employées si elles participent à un projet global de coloration.

Clôtures

Sur la RD 52 et sur la RD 33 : grillage vert foncé d'une hauteur de 2,00 mètres maximum, pouvant être doublée par une haie vive. Les plantations existantes doivent être maintenues.

Sur voie de desserte interne : il est admis un grillage vert foncé d'une hauteur de 2,00 mètres maximum, pouvant être doublée par une haie vive, ou bien une clôture du même matériau que la façade, dans le prolongement de celle-ci.

En limite séparative entre deux bâtiments d'activité : grillage vert foncé, d'une hauteur de 2,00 mètres maximum, obligatoirement doublé d'une haie arbustive de type champêtre ou bocager.

En limite séparative entre un bâtiment d'activité et une habitation : les haies monospécifiques persistantes sont proscrites.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, 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 interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE Ui 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200,00 mètres et être desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50,00 mètres au moins.

Il ne peut être ouvert d'entrée ou de sortie de véhicules aux angles de voies publiques à moins de 10,00 mètres de ces angles.

1. Habitat :

1 place de stationnement par tranche, même incomplète de 60m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.

2. Activités :

Etablissement industriel ou artisanal: 1 place de stationnement par tranche, même incomplète de 100m² de surface de plancher.

Commerces : la surface, de stationnement doit être au maximum égale aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Bureau : 1 par 20 m² de surface de plancher.

Hôtel-restaurant : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. ; 1 place par chambre

Dans tous les cas, des stationnements vélos devront être prévus.

ARTICLE Ui 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces non bâtis

20% minimum de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Dans le cas d'une situation existante ne respectant pas les règles ci-dessus, elles ne sont pas appliquées lorsque le projet n'aggrave pas ou améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

Dans le cas où les aménagements futurs dépasseraient ces seuils, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales appropriées sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial. Elles doivent être indiquées dans le volet paysager des autorisations d'urbanisme.

2. Obligation de planter

Les aires de stationnement seront plantées.

Les arbres et les haies abattus seront remplacés par des plantations recommandées par le Parc de Brière.

Les talus existants en limite séparative et les murets traditionnels doivent être maintenus.

Le long des limites Nord-Ouest et Sud-Ouest du Parc d'activité, une bande végétalisée de 15,00m devra être plantée et entretenue.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. L'annexe du présent règlement présente une liste d'essences locales à privilégier, éditée par le Parc de Brière.

La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

ARTICLE Ui 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uℓ

CARACTERE DE LA ZONE Uℓ :

La zone Uℓ correspond aux activités de camping accueillant tous types de constructions et d'installations liées au camping-caravaning organisé soumis à autorisation administrative y compris les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE Uℓ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uℓ 2 et notamment :

- Les entrepôts,
- Les dépôts de toute nature,
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI),
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- Le stationnement des caravanes en dehors des terrains prévus à cet effet pour plus de 3 mois.

Zones humides :

Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article UL2

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagement
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - Le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers
 - La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains

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

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping, de caravaning et les installations nécessaires à leur fonctionnement,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les aires de jeux, de sports et de promenades ouvertes au public,

- La réfection, la transformation, le changement d'affectation d'une habitation existante et son extension dans la limite de 250 m² de surface de plancher à condition que la nouvelle affectation des locaux soit en rapport avec les activités autorisées dans la zone.
- La réfection à usage d'habitation et la reconstruction après sinistre de constructions existantes sous réserve que la construction à rénover présente un intérêt architectural et patrimonial,
- La création de logements de fonction destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité, et que sa surface plancher ne dépasse pas 45 m²,
- les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, etc.), à condition d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- Les constructions ou installations d'intérêt collectif

Zones humides :

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées-eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le cas d'une nécessité avérée de destruction de zones humides, celle-ci fera l'objet de mesures compensatoires conformément aux dispositions du SAGE en vigueur et de l'obtention de l'accord de l'autorité environnementale compétente.

ARTICLE U^l 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

- a) 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.
- b) 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.
- c) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique
 - d) Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités au maximum. L'accès aux voies importantes est interdit dans tous les cas où le terrain peut être desservi par une autre voie existante ou aménageable.
 - e) Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et aux piétons.

2. Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, et des autres services publics.

Toutefois, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de 4,00 mètres, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE U^l 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement :

a) Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs

d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

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

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

Eaux résiduaires industrielles

Le traitement des eaux industrielles résiduaires sera réalisé directement par l'industriel. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de la Communauté d'Agglomération et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et celles du règlement de service public d'assainissement.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle en priorité, à défaut elles sont récupérées dans le réseau collecteur.

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

L'imperméabilisation maximum des terrains résulte de l'application des dispositions de l'article 13. Le zonage d'assainissement pluvial précise l'application de ces dispositions.

Dans le cas où les aménagements dépasseraient le coefficient admis à l'article U/13, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin conformément aux dispositions de l'annexe assainissement.

En cas d'extension d'une construction existante ou dans le cas du maintien ou de la modification du bâti existant dépassant le seuil ci-dessus, les règles ne sont pas appliquées lorsque le projet d'aggrave pas ou améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

Les fossés existants doivent être préservés et leur usage est proscrit. La suppression d'un fossé et son usage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie) la suppression d'un des deux fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

3. Electricité – téléphone :

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE U1 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE U1 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul indiquées au document graphique. Cette marge de recul s'applique également pour les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.

RD 774	100,00 mètres par rapport à l'axe de la voie
RD 33,48, 52, 233, 252	25,00 mètres par rapport à l'axe de la voie

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux
- La reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes, à condition que celles-ci soient implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes. Toutefois ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultants de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visible notamment)

Un autre recul peut être imposé pour une meilleure intégration de la construction dans le site, notamment en considération de la topographie.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées en retrait de 10,00 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.

Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale
- Des raisons de sécurité
- Des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...)
- L'implantation de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...)

ARTICLE U1 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans pouvoir être inférieure à 6,00 mètres.

Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale
- Des raisons de sécurité
- Des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...)
- L'implantation de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleil, ...)

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

Sans objet.

ARTICLE U^l 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale admise : **20%** de la superficie du terrain

ARTICLE U^l 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur U ^l	Egout de toiture	Faîtage ou point le plus haut	Acrotère
Toutes constructions sauf Habitation Légère de Loisirs	4,50 m (quatre mètres cinquante)	9,00m (neuf mètres)	3,50 m (trois mètres cinquante)
Habitation Légère de Loisirs	2,50m (deux mètres cinquante)	5,00 m (cinq mètres)	3,50 m (Trois mètres cinquantes)

Les extensions des constructions principales et annexes ne doivent pas dépasser la construction principale qu'elles étendent.

La hauteur des **constructions ou installation d'intérêt collectif** n'est pas limitée.

ARTICLE U^l 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les façades ne pourront recevoir qu'une seule couleur en dehors des menuiseries.

Sur l'espace public, les clôtures non végétales seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Sont interdits la brande, les plaques béton supérieures à 0.50 mètre, les panneaux PVC et de bois plein, le parpaing apparent.

Les clôtures végétales seront constituées soit de haies bocagères, soit de haies taillées composées de feuillus d'essence locales, éventuellement doublées d'un grillage.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, 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 interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE U1 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200,00 mètres et être desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50,00 mètres au moins.

Il ne peut être ouvert d'entrée ou de sortie de véhicules aux angles de voies publiques à moins de 10,00 mètres de ces angles.

ARTICLE U1 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces non-bâti

60% minimum de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Dans le cas d'une situation existante ne respectant pas les règles ci-dessus, elles ne sont pas appliquées lorsque le projet n'aggrave pas ou améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

Dans le cas où les aménagements futurs dépasseraient ces seuils, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales appropriées sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial. Elles doivent être indiquées dans le volet paysager des autorisations d'urbanisme.

2. Obligation de planter

Les arbres et les haies abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

Les talus existants en limite séparative et les murets traditionnels doivent être maintenus.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. L'annexe du présent règlement présente une liste d'essences locales à privilégier, éditée par le Parc de Brière.

La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100m² d'aire de stationnement.

ARTICLE U1 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU :

Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles sont affectées l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
Elles concernent 4 secteurs :

- La Chapelle
- La Roche Blanche
- La Mairie
- Le Languernais

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des secteurs).

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Leur aménagement doit se faire sous forme d'aménagement global (cf. dispositions générales).

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles ou industrielles,
- Les dépôts sauvages de ferrailles, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article 1AU 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU 2,

- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI)

Zones humides :

Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article 1AU2 :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagement
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
 - Le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers
 - La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains

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

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités si elles sont compatibles avec l'habitat,
- La réalisation ou l'extension d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, Cette possibilité peut être refusée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
- le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendance d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30 % par rapport à la surface de plancher du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U. Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, est soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et les exhaussements du sol, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sols autorisés et si la topographie l'exige,
- Les constructions ou installations d'intérêt collectif,
- Le programme de construction de chaque opération d'ensemble devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Zones humides :

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le cas d'une nécessité avérée de destruction de zones humides, celle-ci fera l'objet de mesures compensatoires conformément aux dispositions du SAGE en vigueur et de l'obtention de l'accord de l'autorité environnementale compétente.

ARTICLE 1 AU - 3 - ACCES ET VOIRIE**1. Accès**

- a) Les accès aux secteurs doivent être compatibles avec ceux indiqués dans les orientations d'aménagement de chacun des secteurs. Le positionnement des accès automobiles aux secteurs est indicatif. Toutefois, 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.
 - 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.
 - Si les sens de circulation indiqués aux orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas respectés.
- b) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.
- c) Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et aux piétons.
- d) Les plans d'aménagement compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des zones jouxtant le terrain concerné par l'orientation d'aménagement.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, et des autres services publics.

Toutefois, la création de voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de 4,00 mètres, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités. Exceptionnellement, des voies en impasse pourront être admises à condition :

- Qu'elles ne supportent qu'un usage de desserte et que les autres usages (enlèvement des ordures ménagères, etc.) soient pris en compte de manière satisfaisante dans le fonctionnement général du secteur,
- Qu'il s'agisse de voie mixte carrossable,
- ou si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future dont le tracé de principe figure en orientation d'aménagement et de programmation.

3. Voie pour piétons / cycles

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies pour piétons / cycles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent. Toutefois, leur largeur ne peut pas être inférieure à 1,50 mètre.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement :

b) Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs

d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

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

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle en priorité. Les nouvelles opérations d'urbanisation devront privilégier la mise en œuvre de réseaux de collecte aérien (fossés, noues) pour collecter les eaux issues des voiries et des parkings et assurer la maîtrise des débits aux exutoires au milieu naturel ou au collecteur tels qu'indiqués dans les orientations d'aménagement et de programmation, et repris ci-dessous:

Zone du Languernais : 3l/s/ha en tous secteurs

Autres zones :

L'imperméabilisation maximum des terrains résulte de l'application des dispositions de l'article 13. Le zonage d'assainissement pluvial précise l'application de ces dispositions.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie) la suppression d'un des deux fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

ARTICLE 1 AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains. La densité des opérations d'aménagement devra être compatible avec la densité indiquée dans les orientations d'aménagement et de programmation.

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

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou en limite des voies et emprises publiques, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Zone de la Chapelle : implantation en retrait de 3,00 mètres minimum de la RD

Zone de la Roche Blanche : implantation à l'alignement ou en retrait de 3m maximum de l'alignement

Zone de la mairie : implantation en limite de voie et d'espace public.

Zone du Languernais : les implantations en limite comme en retrait des voies et emprises publiques sont autorisées.

Toutefois, une implantation différente peut être demandée, notamment

- Pour des raisons de cohérence architecturale
- Pour des raisons de sécurité
- Pour des raisons de maîtrise des apports solaires à la construction et aux constructions environnantes.
- Pour l'intégration de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...).
- Pour des raisons de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

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

Zone de la Chapelle : les constructions seront implantées en limite ou à 1,90 mètre minimum.

Zone de la Roche Blanche : les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait

Zone de la Mairie : les constructions seront implantées en limite ou à 1,90 mètre minimum

Zone du Languernais :

Tous secteurs : les constructions seront implantées en limite ou à 1,90 mètre minimum.

Toutefois, une implantation différente peut être demandée, notamment

- Pour des raisons de cohérence architecturale
- Pour des raisons de sécurité
- Pour des raisons de maîtrise des apports solaires à la construction et aux constructions environnantes.
- Pour l'intégration de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...)
- Pour des raisons de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.

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

Sans objet

ARTICLE 1 AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol maximale admise :

Zone de la Chapelle : **30%** de la superficie du terrain

Zone de la Roche Blanche : **70%** de la superficie du terrain

Zone de la Mairie : **90%** de la superficie du terrain

Zone du Languernais : il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

La hauteur maximale des constructions principales et leurs extensions ne peut excéder :

Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	Acrotère	Point le plus haut (autres toitures)
8,00 m (huit mètres)	13,00 m (treize mètres)	6,00 m (six mètres)	6,00 m (six mètres)

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre esthétique de meilleure intégration à l'environnement, de topographie, d'ensoleillement. Ce dépassement ne pourra être supérieur à 0,50 mètre.

Annexes

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder :

Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	Acrotère	Point le plus haut (autres toitures)
3.50 m (trois mètres cinquante)	7,00 m (sept mètres)	3.80 m (trois mètres quatre-vingt)	3.80 m (trois mètres quatre-vingt)

Les extensions des constructions principales et annexes ne doivent pas dépasser la construction principale qu'elles étendent.

La hauteur des constructions ou installation d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les extensions et les annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

Les capteurs solaires, en particulier s'ils sont visibles depuis le domaine public, devront être harmonieusement intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Toitures

Sens de faîtage/orientation des façades principales :

Zone de la Chapelle : le sens de faîtage principal, ou la façade principale en cas de toiture-terrasse, devra être orienté au Sud-est parallèlement à la limite Nord-Ouest du terrain.

Zone de la Roche Blanche : le sens de faîtage principal, ou la façade principale en cas de toiture-terrasse, devra être Sud-est, parallèle à la limite Nord-Ouest du terrain.

Zone de la Mairie : le sens de faîtage principal, ou la façade principale donnant sur la place de la mairie en cas de toiture-terrasse, devra être orienté.

Zone 1 AU du Languernais : les façades principales devront être orientées de Sud-ouest à Sud-est. Le sens de faitage principal pourra être parallèle ou perpendiculaire à la façade principale.

Les toitures des constructions qui sont en double pente doivent être réalisées en matériaux de type ardoise ou en chaume.

Clôtures

Afin de s'assurer d'une certaine unité dans les opérations d'ensemble, les dispositions réglementaires et contractuelles de ces opérations devront définir les types de clôtures admis.

Elles devront être adaptées à la forme et à la taille des terrains.

Les essences locales sont préférées pour les haies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, 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 interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200,00 mètres et être desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50,00 mètres au moins.

Il ne peut être ouvert d'entrée ou de sortie de véhicules aux angles de voies publiques à moins de 10,00 mètres de ces angles.

Le stationnement est par ailleurs réglementé ainsi pour les destinations suivantes :

1. Habitat :

Zone de la Chapelle : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète de 60m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.

Zone de la Roche Blanche : 1 place par logement

Zone de la Mairie : 1 place par logement

Zone du Languernais : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète de 60m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.

Des locaux dédiés au stationnement vélo doivent être prévus dans l'habitat intermédiaire et collectif dans les conditions suivantes : le local doit compter 1,5m² par logement et avoir une surface minimale de 5m².

Des parkings à vélos doivent être prévus dans l'aire de stationnement qui sera aménagée dans la zone du Languernais.

2. Activités compatibles avec l'habitat:

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

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces non bâtis

En zone de la Chapelle : **60%** de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

En zone de la Roche Blanche : **20%** de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

En zone de la Mairie : **10%** de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Dans le cas où les aménagements futurs dépasseraient ces seuils, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales appropriées sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

Dans le cas d'une situation existante ne respectant pas les règles ci-dessus, elles ne sont pas appliquées lorsque le projet n'aggrave pas ou améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

2. Plantations

Les plantations à conserver et à créer doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. L'annexe du présent règlement présente une liste d'essences locales à privilégier, éditée par le Parc de Brière.

La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

3. Espaces communs

Les éventuels espaces communs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1 AU - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2 AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU :

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

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones sera subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

Il existe 2 zones 2AU sur la commune :

- La zone 2 AU de Petit Clin
- La zone 2 AU du Languernais

ARTICLE 2 AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles ou industrielles,
- Les dépôts sauvages de ferrailles, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article 2AU 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2AU 2,
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI)

Zones humides :

Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisée à l'article 2AU2 :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagement
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
 - Le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers

- La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat,
- La réalisation ou l'extension d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, Cette possibilité peut être refusée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
- le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendance d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à la surface de plancher du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U. Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, est soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et les exhaussements du sol, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sols autorisés et si la topographie l'exige,
- Les constructions ou installations d'intérêt collectif,
- Le programme de construction de chaque opération d'ensemble devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Zones humides :

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,

- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le cas d'une nécessité avérée de destruction de zones humides, celle-ci fera l'objet de mesures compensatoires conformément aux dispositions du SAGE en vigueur et de l'obtention de l'accord de l'autorité environnementale compétente.

ARTICLE 2 AU 3 -VOIRIE ET ACCES

1. Accès

- a) Les accès aux secteurs doivent être compatibles avec ceux indiqués dans les orientations d'aménagement de chacun des secteurs. Le positionnement des accès automobiles aux secteurs est indicatif. Toutefois, 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.
 - 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.
 - Si les sens de circulation indiqués aux orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas respectés.
- b) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.
- c) Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et aux piétons.
- d) Les plans d'aménagement compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des zones jouxtant le terrain concerné par l'orientation d'aménagement.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin.

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

qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, et des autres services publics.

Toutefois, la création de voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de 4,00 mètres, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités. Exceptionnellement, des voies en impasse pourront être admises à condition :

- Qu'elles ne supportent qu'un usage de desserte et que les autres usages (enlèvement des ordures ménagères, etc.) soient pris en compte de manière satisfaisante dans le fonctionnement général du secteur,
- Qu'il s'agisse de voie mixte carrossable,
- ou si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future dont le tracé de principe figure en orientation d'aménagement et de programmation.

3. Voie pour piétons / cycles

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies pour piétons / cycles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent. Toutefois, leur largeur ne peut pas être inférieure à 1,50 mètre.

ARTICLE 2 AU 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement :

a) Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

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

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation

précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle en priorité. Les nouvelles opérations d'urbanisation devront privilégier la mise en œuvre de réseaux de collecte aérien (fossés, noues) pour collecter les eaux issues des voiries et des parkings et assurer la maîtrise des débits aux exutoires au milieu naturel ou au collecteur tels qu'indiqués dans les orientations d'aménagement et de programmation, et repris ci-dessous:

La zone 2 AU de Petit Clin : 30l/s. Conformément au zonage d'assainissement pluvial, les rétentions à prévoir dans cette zone doivent être dimensionnées de façon à reprendre les eaux pluviales du bassin versant urbanisé situé en amont de la zone.

La zone 2 AU du Languernais : 3l/s/ha

Le zonage d'assainissement pluvial précise l'application de ces dispositions.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie) la suppression d'un des deux fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

ARTICLE 2 AU 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains. La densité des opérations d'aménagement devra être compatible avec la densité indiquée dans les orientations d'aménagement et de programmation.

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

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou en limite des voies et emprises publiques, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Toutefois, une implantation différente peut être demandée, notamment

- Pour des raisons de cohérence architecturale
- Pour des raisons de maîtrise des apports solaires à la construction et aux constructions environnantes.
- Pour l'intégration de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...).
- Pour des raisons de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

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

Les constructions seront implantées en limite ou à 1,90 mètre minimum.

Toutefois, une implantation différente peut être demandée, notamment

- Pour des raisons de cohérence architecturale

- Pour des raisons de maîtrise des apports solaires à la construction et aux constructions environnantes.
- Pour l'intégration de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...)
- Pour des raisons de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.

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

Sans objet.

ARTICLE 2 AU9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	Acrotère	Point le plus haut (autres toitures)
6,00 m (huit mètres)	11,00 m (treize mètres)	6,00 m (six mètres)	6,00 m (six mètres)

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre esthétique de meilleure intégration à l'environnement, de topographie, d'ensoleillement. Ce dépassement ne pourra être supérieur à 0,50 mètre.

Annexes

Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	Acrotère	Point le plus haut (autres toitures)
3.50 m (trois mètres quatre-vingt)	7,00 m (sept mètres)	3.80 m (trois mètres quatre-vingt)	3.80 m (trois mètres quatre-vingt)

Les extensions des constructions existantes (construction principale et dépendance) ne pourront pas dépasser la construction qu'elles étendent.

La hauteur des constructions ou installation d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les extensions et les annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc.) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est autorisée.

Clôtures

Afin de s'assurer d'une certaine unité dans les opérations d'ensemble, les dispositions réglementaires et contractuelles de ces opérations devront définir les types de clôtures admis.

Elles devront être adaptées à la forme et à la taille des terrains.

Les essences locales sont préférées pour les haies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, 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 interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE 2 AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200,00 mètres et être desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50,00 mètres au moins.

Il ne peut être ouvert d'entrée ou de sortie de véhicules aux angles de voies publiques à moins de 10,00 mètres de ces angles.

Le stationnement est par ailleurs réglementé ainsi pour les destinations suivantes :

1. Habitat :

1 place de stationnement par tranche, même incomplète de 60m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.

Des locaux dédiés au stationnement vélo doivent être prévus dans l'habitat intermédiaire et collectif dans les conditions suivantes : le local doit compter 1,5m² par logement et avoir une surface minimale de 5m².

2. Activités compatibles avec l'habitat:

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

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. plantations

Les plantations à conserver et à créer doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. L'annexe du présent règlement présente une liste d'essences locales à privilégier, éditée par le Parc de Brière.

La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

2. Espaces communs

Les éventuels espaces communs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 2 AU - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

CARACTERE DE LA ZONE A :

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle a pour objet la protection et le développement de l'agriculture et des activités de diversification liées à l'agriculture, au sens de l'article D 722-4 du Code Rural, et à la saliculture.

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

La zone « A » comprend les secteurs :

- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées de façon pérenne aux activités agricoles.
- **Aap** délimitant les parties du territoire à sensibilité paysagère affectées aux activités agricoles pérennes, à l'exclusion de l'ouverture de carrières et de toute construction.
- **Ab** délimitant les espaces agricoles proches des zones urbanisées, affectés aux activités agricoles, à l'exclusion des activités d'élevage relevant d'une réglementation sanitaire spécifique, de l'ouverture de carrières et de toute construction.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Aa :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées et non nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les occupations et utilisation du sol non répertoriées à l'article A2.

En secteur Aap et Ab :

Sont interdites toutes les installations et constructions qui ne sont pas explicitement répertoriées à l'article A2.

Zones humides :

Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article A2

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagement
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
 - Le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, excepté les travaux nécessaires à la gestion de l'eau
 - La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**En tous secteurs, sont autorisés :**

- Les constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le stationnement des caravanes uniquement exercé dans le cadre des aires de camping à la ferme.

En secteur Aa, sont autorisés :

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve que l'implantation de la construction se fasse :
 - Soit à une distance n'excédant pas 50,00 mètres des bâtiments d'exploitation
 - Soit en continuité d'un ensemble bâti (hameau, village), situé à proximité.L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation.
- Le local d'astreinte nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'elle soit incorporée en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface plancher ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²).
- Les changements de destination de bâtiments existants en vue d'autoriser l'accueil des activités d'hébergement accessoires à l'activité agricole principale (camping à la ferme, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc.) ou un logement de fonction lié et nécessaire à l'exploitation, à condition que les bâtiments concernés n'aient plus de vocation agricole. Les changements de destination doivent être réalisés dans des bâtiments représentatifs du patrimoine local.
- Les extensions de logements existants, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante dans la limite de 50m² de surface de plancher.
- Les annexes aux constructions existantes, sous les conditions suivantes :
 - être édiée sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 30,00 mètres de la construction à laquelle elles se rattachent
 - avoir une superficie de moins de 40 m² de surface de plancher, assurer une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.
- Les piscines doivent être implantées à une distance n'excédant pas 30,00 mètres de la construction à laquelle elles se rattachent
- L'implantation d'éoliennes et d'installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires

intégrés ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone ainsi qu'aux ouvrages de gestion des eaux pluviales tels que fossés, etc.

En secteurs Aap et Ab :

-L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur, ou liées à l'adaptation de l'exploitation agricole.

En secteur Ab :

- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone pour permettre les aménagements nécessaires aux exploitations agricoles.

En secteur Aap :

La construction de bâtiments d'exploitation salicole, à condition d'être implantés à moins de 50,00 mètres d'un noyau bâti.

La construction d'abri pour animaux dans la limite d'une emprise au sol de 30m² et à condition d'être édifiée sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 30,00 mètres de la construction à laquelle elles se rattachent.

L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et sous réserve que son implantation réponde à une nécessité technique impérative.

Zones humides :

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le cas d'une nécessité avérée de destruction de zones humides, celle-ci fera l'objet de mesures compensatoires conformément aux dispositions du SAGE en vigueur et de l'obtention de l'accord de l'autorité environnementale compétente.

ARTICLE A 3 –ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- a) 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.
- b) 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.
- c) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.
- d) Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités au maximum. L'accès aux voies importantes est interdit dans tous les cas où le terrain peut être desservi par une autre voie existante ou aménageable.
- e) Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et aux piétons.
- f) La création d'accès sur la RD 774 est interdite.

2. Voirie

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

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

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

2. Assainissement :

1. Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle en priorité, à défaut elles sont récupérées dans le réseau collecteur.

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

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie) la suppression d'un des deux fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

3. Electricité – téléphone :

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau, tout terrain doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif. Il devra être situé entièrement en zone agricole.

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

L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul indiquées au document graphique. Cette marge de recul s'applique également pour les extensions. Toutefois, les

extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.

RD 774	100,00 mètres par rapport à l'axe de la voie
RD 33,48, 52, 233, 252	25,00 mètres par rapport à l'axe de la voie

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux
- La reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes, à condition que celles-ci soient implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes. Toutefois ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultants de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visible notamment)

Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10,00 mètres de la limite de la voie. Les autres constructions doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de la limite de la voie.

Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale
- Des raisons de sécurité
- Des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...)
- L'implantation de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...)

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en retrait de 3,00 mètres minimum.

Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale
- Des raisons de sécurité
- Des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...)
- L'implantation de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...)

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

Les annexes autorisées doivent être sur la même unité de propriété que la construction principale à laquelle elles se rapportent. Le point plus proche de l'annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 30 m maximum de la construction principale.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Lors d'une construction d'annexe(s) l'emprise au sol ne peut être supérieure à 40 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Constructions à usage d'habitation, extensions et dépendances :
 - La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des habitations traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.
 - Ces constructions peuvent atteindre la hauteur au point le plus haut, au faitage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs ou au faitage avec celles des constructions voisines.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

L'emploi à nu en matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, 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 interdite, reculée ou limitée en hauteur

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200,00 mètres et être desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50,00 mètres au moins.

Il ne peut être ouvert d'entrée ou de sortie de véhicules aux angles de voies publiques à moins de 10,00 mètres de ces angles.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Obligation de planter :**

Les arbres et les haies abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.
Les talus existants en limite séparative et les murets traditionnels doivent être maintenus.
Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. L'annexe du présent règlement présente une liste d'essences locales à privilégier, éditée par le Parc de Brière.
La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ah

CARACTERE DE LA ZONE Ah :

La zone Ah est affectée à l'aménagement et à la réfection de constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, etc.).

Elle comporte deux secteurs :

- Aha : correspondant aux hameaux et aux bâtis isolés en secteur agricole
- Ahb : identifiée pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural en secteur agricole

ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute nouvelle construction, à l'exception des cas visés à l'article Ah 2,
- Le changement de destination de hangar et bâtiment d'élevage, à l'exception des cas visés à l'article Ah 2,
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles ou industrielles,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article Ah 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ah 2,
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI),
- La construction d'éoliennes et le support d'antennes.

Zones humides :**Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article Ah2 :**

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagement
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
 - Le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers
 - La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains

ARTICLE Ah 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISE A CONDITION PARTICULIERES**Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :****En tous secteurs :**

- L'extension mesurée des constructions principales existantes, dans la limite de 60 m² de surface plancher, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine et sous réserve de la prise en compte des règles de réciprocité, conformément à l'article L111-3 du Code Rural.
- Les annexes aux constructions existantes, sous les conditions suivantes :
 - être édifiée sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 30,00 mètres de la construction à laquelle elles se rattachent
 - avoir une superficie de moins de 40 m² de surface de plancher, assurer une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.
- Les piscines doivent être implantées à une distance n'excédant pas 30,00 mètres de la construction à laquelle elles se rattachent
- La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du dit bâtiment
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Le changement de destination dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, est soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions ou installations d'intérêt collectif.

En secteur Ahb :

- Les annexes aux constructions existantes, sous les conditions suivantes :
 - être édifiée sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 30,00 mètres de la construction à laquelle elles se rattachent
 - avoir une superficie de moins de 40 m² de surface de plancher, assurer une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.
- Les piscines doivent être implantées à une distance n'excédant pas 30,00 mètres de la construction à laquelle elles se rattachent
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation, dans la limite de 60m² de surface plancher.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

Zones humides :

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le cas d'une nécessité avérée de destruction de zones humides, celle-ci fera l'objet de mesures compensatoires conformément aux dispositions du SAGE en vigueur et de l'obtention de l'accord de l'autorité environnementale compétente.

ARTICLE Ah 3 – ACCES ET VOIRIE**1. Accès**

- a) 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.

- b) 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.
- c) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.
- d) Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités au maximum. L'accès aux voies importantes est interdit dans tous les cas où le terrain peut être desservi par une autre voie existante ou aménageable.
- e) Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et aux piétons.

2. Voirie

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

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

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE Ah 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

2. Assainissement :

1. Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont

admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

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

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle en priorité, à défaut elles sont récupérées dans le réseau collecteur.

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

L'imperméabilisation maximum des terrains résulte de l'application des dispositions de l'article Ah 2.

Le zonage d'assainissement pluvial précise l'application de ces dispositions.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie) la suppression d'un des deux fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

3. Electricité – téléphone :

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE Ah 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains devra permettre de répondre aux exigences des dispositifs d'assainissement retenus.

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

L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul indiquées au document graphique. Cette marge de recul s'applique également pour les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.

RD 774	100,00 mètres par rapport à l'axe de la voie
RD 33,48, 52, 233, 252	25,00 mètres par rapport à l'axe de la voie

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux
- La reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes, à condition que celles-ci soient implantées en arrière ou au droit du nu des façades

existantes. Toutefois ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultants de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visible notamment)

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de la limite de la voie.

Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale
- Des raisons de sécurité
- Des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...)
- L'implantation de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...)

ARTICLE Ah 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en limite ou à 1,90 mètres minimum.

Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale
- Des raisons de sécurité
- Des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...)
- L'implantation de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...)

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

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

Les annexes autorisées doivent être sur la même unité de propriété que la construction principale à laquelle elles se rapportent. Le point plus proche de l'annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 30 m maximum de la construction principale.

ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL

Lors d'une construction d'annexe(s) l'emprise au sol ne peut être supérieure à 40 m².

ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En tous secteurs :

La hauteur maximale des **constructions principales** et de leurs extensions ne peut excéder :

Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	Acrotère	Point le plus haut (autres toitures)
4,00 m (quatre mètres)	9.00 m (neuf mètres)	4,00 m (quatre mètres)	4,00 m (quatre mètres)

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre esthétique, de meilleure intégration à l'environnement, de topographie. Ce dépassement ne pourra être supérieur à 0,50 mètre.

La hauteur maximale des **annexes** ne peut excéder :

Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	Acrotère	Point le plus haut
3,50m (trois mètres cinquante)	7,00 m (sept mètres)	3,80 m (trois mètres quatre vingt)	3,80 m (trois mètres quatre vingt)

La hauteur des **constructions ou installation d'intérêt collectif** n'est pas limitée.

En secteur Ahb :

Les **extensions des constructions principales** ne doivent pas dépasser la construction qu'elles étendent.

ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

En tous secteurs :

Les constructions doivent être intégrées à leur environnement.

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.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Composition générale et aspect:

En tous secteurs :

En cas de démolition / reconstruction, le caractère architectural initial de la construction doit être respecté.

Pour les extensions et les annexes, le caractère architectural de la construction principale doit être respecté.

En secteur Ahb :

Les façades pourront être :

- Soit en enduit lisse blanc ou dans la couleur existante. Les enduits ne devront pas former un débord par rapport aux encadrements de baies et aux chaînages d'angle.
- Soit en pierres apparentes pour les appareillages en pierres de taille.
- Soit en pierres enduites « à pierre vue » pour les appareillages de moellons non taillés.

Cependant, les rez-de-chaussée commerciaux pourront recevoir un traitement différent, sous réserve de ne pas 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.

La composition générale de la façade sur rue devra être respectée.

Les extensions de la construction ainsi que les dépendances devront être traitées soit de manière similaire à la construction étendue, soit en bois naturel.

Encadrement de baies et modénatures :

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) en pierres pourront être:

- soit laissés apparents
- soit être enduit de la même couleur que la façade.

Les modénatures en pierre doivent être laissées apparentes.

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) et les modénatures en brique pourront être:

- Soit laissés apparents
- Soit protégés par un vernis incolore
- Soit peint couleur brique

Les placages imitant d'autres matériaux, ainsi que les bardages PVC sont interdits.

Toitures

En tous secteurs :

Le volume principal des constructions doit avoir une toiture en double pente.

Les toitures des constructions en double pente doivent être réalisées en matériaux de type ardoise ou en chaume.

En cas de démolition/ reconstruction d'une construction en tuile, les toitures peuvent être en tuiles.

Les toitures en chaume des constructions existantes doivent être conservées en cas de démolition / reconstruction.

Les capteurs solaires, en particulier s'ils sont visibles depuis le domaine public, devront être harmonieusement intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

En secteur Ahb :

Le zinc, le verre et les toitures-terrasses peuvent être autorisés pour les annexes et les extensions. Pour les extensions, ces matériaux ne devront pas représenter plus du tiers de l'ensemble de la surface au sol couverte.

Dans tous les cas, les pentes de toitures existantes devront être respectées. Les pentes de toiture des extensions pourront être plus faibles que celle de la construction principale.

Les lucarnes devront être de proportions verticales, dans le prolongement de la façade. Leur point le plus haut ne doit pas représenter plus des 2/3 de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doivent pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes. Leur hauteur ne peut pas excéder :

- 1,80 mètre en limite latérale et en fond de parcelles,
- 1,50 mètre en limite de l'emprise publique,

Les parties maçonnées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,00 mètre, sauf dans le cas de prolongement d'un mur existant de plus grande hauteur.

Les haies vives doublant les clôtures ne devront pas excéder la hauteur maximum admise pour celles-ci.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, 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 interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE Ah 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE Ah 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les arbres et les haies abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

Les talus existants en limite séparative et les murets traditionnels doivent être maintenus.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. L'annexe du présent règlement présente une liste d'essences locales à privilégier, éditée par le Parc de Brière.

La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

ARTICLE Ah 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ET FORESTIERES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

CARACTERE DE LA ZONE N :

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend les secteurs :

- **Nd** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages. Il intègre également des espaces classés Natura 2000.
- **Ns** délimitant les parties du territoire à potentiel salicole ou entretenues par l'activité salicole, et protégées au titre du paysage en application de l'article L.123-1-5 7°. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- **Nf** délimitant les zones forestières où s'applique un plan de gestion.
- **Nj** délimitant les jardins privés constituant une transition avec l'espace agricole pérenne.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone ou non répertoriées à l'article N2 :

Zones humides :

Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article A2

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagement
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
 - Le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, excepté les travaux nécessaires à la gestion de l'eau
 - La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains

ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISE A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs Nd et Nf:

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement,

installations sanitaires, etc.), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
 - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
 - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- Les travaux liés à l'exploitation aquacole et salicole, l'entretien, la conservation des marais salants, notamment la réfection des digues et destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et sous réserve que son implantation réponde à une nécessité technique impérative.

Les annexes de ces constructions, sous les conditions suivantes :

- être édifiée sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 30,00 mètres de la construction à laquelle elles se rattachent
 - avoir une superficie de moins de 40 m² de surface de plancher, assurer une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.
- Les constructions nécessaires à la vocation de la zone type cabane à outils, à condition qu'elles aient un aspect bois, que les toitures soient végétalisées et sous réserve qu'un retour du site à l'état naturel soit possible
 - Les travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone ne sont autorisés que s'ils répondent strictement aux aménagements ci-dessus.

En secteur Ns :

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les travaux liés à l'exploitation, l'entretien, la conservation des marais salants, le maintien en eau des salines et la destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications, etc.) sous

réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.

- Les constructions nécessaires à la vocation de la zone type cabane à outils, à condition qu'elles aient un aspect bois, que les toitures soient végétalisées, qu'elles soient intégrées au talus et sous réserve qu'un retour du site à l'état naturel soit possible.

Les travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte au paysage ne sont autorisés que s'ils répondent strictement aux aménagements ci-dessus.

En secteur Nj :

Les dépendances dans la limite d'une emprise au sol de 35m², ainsi que les piscines.

Zones humides :

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides, notamment dans le cas de marais salants exploités ou non, sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
- Les aménagements nécessaires à la remise en état d'œillet destiné à l'exploitation salicole ou à l'aménagement de claire destinée à l'exploitation conchylicole.

L'agrandissement de bâtiments d'exploitation aquacole, sous réserve du respect des dispositions du SAGE en vigueur et de l'obtention de l'accord de l'autorité environnementale compétente.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Hors agglomération, les nouveaux accès privés directs sont interdits sur la RD 774. Tout projet, y compris les changements de destination et extensions, utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit. Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin.

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

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

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

2. Assainissement :

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie) la suppression d'un des deux fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

3. Electricité – téléphone :

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau, tout terrain doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul indiquées au document graphique. Cette marge de recul s'applique également pour les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.

RD 774	100,00 mètres par rapport à l'axe de la voie
RD 33,48, 52, 233, 252	25,00 mètres par rapport à l'axe de la voie

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux
- La reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes, à condition que celles-ci soient implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes. Toutefois ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultants de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visible notamment)

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de la limite de la voie.

Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale
- Des raisons de sécurité
- Des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...)
- L'implantation de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...)

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

L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

En secteur Nj :

Les constructions doivent être implantées à 1,50m minimum des limites séparatives latérales, sous réserve de préserver les arbres, haies et talus existants. Lorsque le projet concerne une extension, la ou les marges à respecter peuvent être celles de la construction existante à condition que le projet participe à l'amélioration de l'aspect de l'ensemble.

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

Les annexes autorisées doivent être sur la même unité de propriété que la construction principale à laquelle elles se rapportent. Le point plus proche de l'annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 30 m maximum de la construction principale.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Lors d'une construction d'annexe(s) l'emprise au sol ne peut être supérieure à 40 m².

En secteur Nj:

L'emprise au sol des constructions autorisée ne pourra excéder 35 m² d'emprise au sol.
L'emprise au sol des piscines n'est pas limitée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En tous secteurs :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3.30 m mètres au point le plus haut.

En secteur Nd et Nf :

- Les surélévations des bâtiments existants sont interdites,
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter,

En secteur Ns :

- La hauteur des constructions éventuellement autorisées dans la zone devra être limitée à ce qui est strictement nécessaire à leur utilité et sans pouvoir dépasser 1,00 mètre au dessus du talus.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Aspect des constructions :

En tous secteurs :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

En secteur Nf:

Les constructions autorisées dans la zone devront être d'aspect bois.

Clôtures :

En secteur Nd et Nf :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir.

Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, 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 interdite, reculée ou limitée en hauteur

En secteur Ns:

Les clôtures autres que mobiles sont interdites.

En secteur Nj:

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir.

Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

Leur hauteur ne peut pas excéder 1,80 mètre en limite latérale et en fond de parcelles, sauf dans le cas de talus bocagers existants.

Les parties maçonnées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,00 mètre, sauf dans le cas de prolongement d'un mur existant de plus grande hauteur.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, 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 interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**En secteur Nd**

Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

Le choix des essences sera conforme à la végétation locale. L'annexe du présent règlement présente une liste d'essences locales à privilégier, éditée par le Parc de Brière.

La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

- des plantations pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie.

En secteur Ns

Les boisements et plantations nouvelles sont interdits

En secteur Nf

Les boisements et plantations nouvelles doivent être compatibles avec la vocation de la zone.

En secteur Nj

L'annexe du présent règlement présente une liste d'essences locales à privilégier, éditée par le Parc de Brière.

La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nℓ

CARACTERE DE LA ZONE Nℓ :

La zone Nℓ peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

Elle correspond aux secteurs de loisirs du Bois Pierrot, du parc de loisir privé, ainsi qu'aux terrains de sport du bourg et de pont Clin.

ARTICLE Nℓ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, autres que ceux visés à l'article □Nℓ 2,
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- La construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé,
- L'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.
- L'ouverture et l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- La construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.

Zones humides :

Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article Nℓ2 :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagement
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
 - Le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers
 - La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains

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

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont admises les occupations et utilisation du sol suivantes :

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...)
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégrés ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement et une loge de gardien nécessaire au fonctionnement de l'activité dans la limite de 35 m² de surface de plancher.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires, etc.), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Zones humides :

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides, notamment dans le cas de marais salants exploités ou non, sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le cas d'une nécessité avérée de destruction de zones humides, celle-ci fera l'objet de mesures compensatoires conformément aux dispositions du SAGE en vigueur et de l'obtention de l'accord de l'autorité environnementale compétente.

ARTICLE N° 3 - ACCES ET VOIRIE

Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

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

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N° 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

2. Assainissement :

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

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

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées à la parcelle en priorité, à défaut elles sont récupérées dans le réseau collecteur.

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

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie) la suppression d'un des deux fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

3. Electricité – téléphone :

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE N° 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul indiquées au document graphique. Cette marge de recul s'applique également pour les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.

RD 774	100,00 mètres par rapport à l'axe de la voie
RD 33,48, 52, 233, 252	25,00 mètres par rapport à l'axe de la voie

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux
- La reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes, à condition que celles-ci soient implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes. Toutefois ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultants de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visible notamment)

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 10,00 mètres de la limite de la voie.

Un autre recul peut être imposé pour une meilleure intégration de la construction dans le site, notamment en considération de la topographie.

ARTICLE N° 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 3,00 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.

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

Sans objet.

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

Faîtage	Acrotère	Point le plus haut (autres toitures)
2,50 m (deux mètres cinquante)	2,70 m (deux mètres soixante-dix)	2,50 m (deux mètres cinquante)

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**1. Aspect des constructions :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

2. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, 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 interdite, reculée ou limitée en hauteur

ARTICLE N° 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N° 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1. Espaces non-bâti**

90% minimum de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Dans le cas d'une situation existante ne respectant pas les règles ci-dessus, elles ne sont pas appliquées lorsque le projet n'aggrave pas ou améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

Dans le cas où les aménagements futurs dépasseraient ces seuils, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales appropriées sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial. Elles doivent être indiquées dans le volet paysager des autorisations d'urbanisme.

2. Obligation de planter

Les arbres et les haies abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

Les talus existants en limite séparative et les murets traditionnels doivent être maintenus.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés.

L'annexe du présent règlement présente une liste d'essences locales à privilégier, éditée par le Parc de Brière.

La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100m² d'aire de stationnement.

ARTICLE N° 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nh

CARACTERE DE LA ZONE Nh :

La zone Nh est affectée à l'aménagement et à la réfection de constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Elle comporte deux secteurs :

- Nha : correspondant aux hameaux et aux bâtis isolés en secteur naturel
- Nhb : identifiée pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural en secteur naturel

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute nouvelle construction, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2,
- Le changement de destination de hangar et bâtiment d'élevage, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2,
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles ou industrielles,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article Nh 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article Nh 2,
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI),
- La construction d'éoliennes et le support d'antennes.

Zones humides :**Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article Nh2 :**

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagement
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
 - Le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers
 - La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains

ARTICLE Nh 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISE A CONDITION PARTICULIERES**Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :****En tous secteurs :**

- L'extension mesurée des constructions principales existantes, dans la limite de 60m² de surface plancher, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine et sous réserve de la prise en compte des règles de réciprocité, conformément à l'article L111-3 du Code Rural.
- Les annexes aux constructions existantes, sous les conditions suivantes :
 - être édifiée sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 30,00 mètres de la construction à laquelle elles se rattachent
 - avoir une superficie de moins de 40 m² de surface de plancher, assurer une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.
- Les piscines doivent être implantées à une distance n'excédant pas 30,00 mètres de la construction à laquelle elles se rattachent
- La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du dit bâtiment
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Le changement de destination dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, est soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions ou installations d'intérêt collectif.

En secteur Nhb :

- Les annexes aux constructions existantes, sous les conditions suivantes :
 - être édifée sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 30,00 mètres de la construction à laquelle elles se rattachent
 - avoir une superficie de moins de 40 m² de surface de plancher, assurer une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.
- Les piscines doivent être implantées à une distance n'excédant pas 30,00 mètres de la construction à laquelle elles se rattachent
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation, dans la limite de 60 m² de surface plancher.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger où d'inconvénients pour les habitations voisines.

Zones humides :

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le cas d'une nécessité avérée de destruction de zones humides, celle-ci fera l'objet de mesures compensatoires conformément aux dispositions du SAGE en vigueur et de l'obtention de l'accord de l'autorité environnementale compétente.

ARTICLE Nh 3 – ACCES ET VOIRIE**1. Accès**

- a) 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.

b) 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.

c) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique.

d) Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités au maximum. L'accès aux voies importantes est interdit dans tous les cas où le terrain peut être desservi par une autre voie existante ou aménageable.

e) Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et aux piétons.

2. Voirie

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

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

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

2. Assainissement :

Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs

d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle en priorité, à défaut elles sont récupérées dans le réseau collecteur.

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

L'imperméabilisation maximum des terrains résulte de l'application des dispositions de l'article Nh 2.

Le zonage d'assainissement pluvial précise l'application de ces dispositions.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie) la suppression d'un des deux fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

3. Electricité – téléphone :

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE Nh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains devra permettre de répondre aux exigences des dispositifs d'assainissement retenus.

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

L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul indiquées au document graphique. Cette marge de recul s'applique également pour les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.

RD 774	100,00 mètres par rapport à l'axe de la voie
RD 33,48, 52, 233, 252	25,00 mètres par rapport à l'axe de la voie

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux
- La reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes, à condition que celles-ci soient implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes. Toutefois ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de

dégradation ou des dangers résultants de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visible notamment)

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 3,00 mètres de la limite de la voie.

Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale
- Des raisons de sécurité
- Des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...)
- L'implantation de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...)

ARTICLE Nh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en limite ou à 1,90 mètres minimum.

Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale
- Des raisons de sécurité
- Des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...)
- L'implantation de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...)

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

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

Les annexes autorisées doivent être sur la même unité de propriété que la construction principale à laquelle elles se rapportent. Le point plus proche de l'annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 30 m maximum de la construction principale.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL

Lors d'une construction d'annexe(s) l'emprise au sol ne peut être supérieure à 40 m².

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En tous secteurs :

La hauteur maximale des **constructions principales** et de leurs extensions ne peut excéder :

Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	Acrotère	Point le plus haut (autres toitures)
4,00 m (quatre mètres)	9.00 m (neuf mètres)	4,00 m (quatre mètres)	4,00 m (quatre mètres)

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre esthétique, de meilleure intégration à l'environnement, de topographie. Ce dépassement ne pourra être supérieur à 0,50 mètre.

La hauteur maximale des **annexes** ne peut excéder :

Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	Acrotère	Point le plus haut
3,50m (trois mètres cinquante)	7,00 m (sept mètres)	3,80 m (trois mètres quatre vingt)	3,80 m (trois mètres quatre vingt)

La hauteur des **constructions ou installation d'intérêt collectif** n'est pas limitée.

En secteur Nhb :

Les **extensions des constructions principales et annexes** ne doivent pas dépasser la construction qu'elles étendent.

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

En tous secteurs :

Les constructions doivent être intégrées à leur environnement.

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.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Composition générale et aspect:

En tous secteurs :

En cas de démolition / reconstruction, le caractère architectural initial de la construction doit être respecté.

Pour les extensions et les annexes, le caractère architectural de la construction principale doit être respecté.

En secteur Nhb :

Les façades pourront être :

- Soit en enduit lisse blanc ou dans la couleur existante. Les enduits ne devront pas former un débord par rapport aux encadrements de baies et aux chaînages d'angle.
- Soit en pierres apparentes pour les appareillages en pierres de taille.
- Soit en pierres enduites « à pierre vue » pour les appareillages de moellons non taillés.

Cependant, les rez-de-chaussée commerciaux pourront recevoir un traitement différent, sous réserve de ne pas 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.

La composition générale de la façade sur rue devra être respectée.

Les extensions de la construction ainsi que les dépendances devront être traitées soit de manière similaire à la construction étendue, soit en bois naturel.

Encadrement de baies et modénatures :

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) en pierres pourront être:

- soit laissés apparents
- soit être enduit de la même couleur que la façade.

Les modénatures en pierre doivent être laissées apparentes.

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) et les modénatures en brique pourront être:

- Soit laissés apparents
- Soit protégés par un vernis incolore
- Soit peint couleur brique

Les placages imitant d'autres matériaux, ainsi que les bardages PVC sont interdits.

Toitures

En tous secteurs :

Le volume principal des constructions doit avoir une toiture en double pente.

Les toitures des constructions en double pente doivent être réalisées en matériaux de type ardoise ou en chaume.

En cas de démolition/ reconstruction d'une construction en tuile, les toitures peuvent être en tuiles.

Les toitures en chaume des constructions existantes doivent être conservées en cas de démolition / reconstruction.

Les capteurs solaires, en particulier s'ils sont visibles depuis le domaine public, devront être harmonieusement intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

En secteur Nhb :

Le zinc, le verre et les toitures-terrasses peuvent être autorisés pour les annexes et les extensions. Pour les extensions, ces matériaux ne devront pas représenter plus du tiers de l'ensemble de la surface au sol couverte.

Dans tous les cas, les pentes de toitures existantes devront être respectées. Les pentes de toiture des extensions pourront être plus faibles que celle de la construction principale.

Les lucarnes devront être de proportions verticales, dans le prolongement de la façade. Leur point le plus haut ne doit pas représenter plus des 2/3 de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doivent pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes. Leur hauteur ne peut pas excéder :

- 1,80 mètre en limite latérale et en fond de parcelles,
- 1,50 mètre en limite de l'emprise publique,

Les parties maçonnées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,00 mètre, sauf dans le cas de prolongement d'un mur existant de plus grande hauteur.

Les haies vives doublant les clôtures ne devront pas excéder la hauteur maximum admise pour celles-ci.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, 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 interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE Nh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE Nh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les arbres et les haies abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

Les talus existants en limite séparative et les murets traditionnels doivent être maintenus.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. L'annexe du présent règlement présente une liste d'essences locales à privilégier, éditée par le Parc de Brière.

La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

ARTICLE Nh 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ANNEXES

ESPECES INVASIVES AVEREES

Liste des plantes vasculaires invasives, potentiellement invasives et à surveiller en région
Pays de la Loire établie par le Conservatoire Botanique national de Brest

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux, vernis ou faux-vernis du Japon, frêne puant	Friches, décombres, bords de routes - Forêts
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambrosie annuelle, ambrosie à feuilles d'armoise	Friches, décombres, bords de routes - Bord des eaux
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Aster lancéolé	Bord des eaux
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolle fausse-fougère	Aquatique
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre	Milieux littoraux
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs	Bord des eaux
Budleia	Griffe des sorcières	Divers
<i>Cuscuta australis</i> R.Br.	Cuscute volubile	Bord des eaux
Cortaderia	Herbe de la pampa	Friches, décombres, bords de routes - Milieux littoraux
<i>Egeria densa</i> Planch.	Elodée dense	Aquatique
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St-John	Elodée de Nuttall, élodée à feuilles étroites	Aquatique
<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	Eragrostide pectinée	Bord des eaux
<i>Lemna minuta</i> Humb., Bonpl. & Kunth.	Lentille d'eau minuscule	Aquatique
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie douteuse	Bord des eaux
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	Jussie rampante	Aquatique
<i>Ludwigia uruguayensis</i> (Camb.) Hara	Jussie d'Uruguay, jussie à grandes fleurs	Aquatique
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Brésil	Aquatique
<i>Paspalum distichum</i> L.	Digitaire faux-paspale	Bord des eaux
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	Friches, décombres, bords de routes -Bord des eaux
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline, renouée géante	Friches, décombres, bords de routes
<i>Robinia pseudacacia</i> L.	Robinier faux-acacia, acacia	Forêts - Friches, décombres, bords de routes
<i>Spartina x towsendii</i> n-var <i>anglica</i> (C.E. Hubb.) Lambinon & Maquet	Spartine de Townsend & spartine anglaise	Milieus littoraux (vases)

GUIDE DES ESSENCES LOCALES (Charte Paysagère du Parc Naturel Régional de Brière)

Nom scientifique	Nom vernaculaire
<u>Les arbres</u>	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
<i>Betula pendula</i>	Bouleaux verruqueux
<i>Castanea sativa</i>	Chataignier commun
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Quercus ilex</i>	Chêne vert
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier
<i>Acer campetre</i>	Erable champêtre
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre
<i>Taxus baccata</i>	If
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Ulmus campestris</i>	Orme champêtre
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble
<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseaux
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles
<u>Les arbustes et arbrisseaux</u>	
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine
<i>Frangula alnus</i>	Bourdaie
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Rosa canina</i>	Eglantier
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balai
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier commun
<i>Pyrus communis</i>	Poirier commun
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule roux
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Tamaris anglica</i>	Tamaris d'Angleterre
Troène	Ligustrum vulgare
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier