



**Territoire de
SAINT JOACHIM**

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Révision et élaboration du PLU	11.09.2009	07.05.2015	29.03.2016

RENNES

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

NANTES

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

REGLEMENT Pièce n°5



Ouest am

Développement et aménagement des territoires

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE II DEFINITIONS	11
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	16
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua	17
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub.....	23
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue	32
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	37
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	41
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	42
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	47
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	49
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	50
TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	54
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	55
Annexe n°1	61
Annexe n°2	62
Annexe n°3	63

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint Joachim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les dispositions de la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} 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.
- Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 fixant la délimitation des zones sismiques du territoire national.
- Les arrêtés interministériels du 22 octobre 2010 fixant les modalités d'application de la réglementation sur les constructions parasismiques.

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

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

Concernant les découvertes fortuites :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du Patrimoine) ».

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Service régional de l'archéologie
1 rue Stanislas Baudry BP 63 518
44035 Nantes cedex 1
Tél. 02 40 14 23 30

Concernant le patrimoine archéologique et en particulier l'archéologie préventive :

Au titre de l'article L 522-5 du Code du Patrimoine, dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones, sur tout ou partie du territoire communal, où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. L'article L 522-4 de ce code permet, hors des zones archéologiques définies ci-dessus, aux personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, de saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. Si l'Etat fait connaître la nécessité d'un diagnostic archéologique, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée selon la procédure décrite aux articles 10 à 12 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004. Ce décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 (livre V, titre II du Code du Patrimoine) induit des dispositions importantes en terme d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles est prévue pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 422-3-1 du Code de l'Urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application

de l'article L 122-1 du Code de l'Environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du Patrimoine.

De même, les articles du livre V, titre II, chapitre 4 du Code du Patrimoine (partie législative) et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code, modifié par l'article 17 de la Loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement, institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du Code de l'Urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du Code de l'Environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

4. Figurent sous forme de documents graphiques à titre d'information dans le dossier annexe :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- L'Atlas des Zones Inondables annexé au dossier de PLU.

5. Article 13 - Plantations

Le choix des essences les plus adaptées fait l'objet de recommandations particulières rappelées en annexe au présent règlement. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

6. Rappel article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU (C. urb., art. R. 123-10-1).

ARTICLE III DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones U

Elles 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.

Les zones AU

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

- **La zone 1 AU « ouverte » à l'urbanisation :**

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

- **La zone 2 AU « fermée »**, nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles :

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

Les zones A

Elles 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.

Les zones N

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

ARTICLE IV AUTRES DISPOSITIONS REPORTEES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Tous travaux ayant pour objet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme.

1. Les zones humides :

Dans les zones humides identifiées par une trame au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme (Inventaire), toute occupation du sol (construction, extension de construction existante, affouillement et exhaussement quelle que soit leur surface et leur hauteur) est interdite à l'exception des cas définis ci-après : les constructions, installations, remblais et affouillements prévues par les différents zonages ne sont admises que sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative, et sans alternative possible avérée.

NB : ces dispositions ne préjugent pas des prescriptions édictées par le règlement du SAGE Estuaire de la Loire concernant la préservation des zones humides, ni celles prises en application du Code de l'Environnement.

2. Les éléments du patrimoine inventorié :

Les chaumières, les graveaux et les chettes et les autres éléments de patrimoine repérés au document graphique au titre de l'article L123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. En outre, les dispositions ci-après s'appliquent :

- La réfection, l'extension, la transformation des **chaumières** sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité patrimoniale de ce bâti et donc de conserver une toiture en chaume et de préserver l'identité architecturale du bâti.

Tout travaux de démolition sur tout ou partie de ce patrimoine remarquable sont soumis à permis de démolir.

On se reportera utilement au guide édité en novembre 2014 par le Parc Naturel Régional de Brière et intitulé : « VIVRE ET HABITER SA CHAUMIÈRE - entretenir, restaurer, rénover et construire ».

- Les travaux ayant pour effet de modifier tout ou partie d'un **graveau** pourraient être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte aux ouvrages et aux perspectives paysagères permises depuis les graveaux.
- Les travaux ayant pour effet de modifier tout ou partie d'une **chette** pourraient être refusés ou soumis à des conditions particulières (déplacement, canalisation...) s'ils sont de nature à porter atteinte au bon fonctionnement du réseau d'évacuation des eaux pluviales.

L'Arbre remarquable, l'espace vert à protéger repérés au document graphique au titre de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme et les alignements végétaux identifiés dans les OAP doivent être conservés. Les dispositions qui s'appliquent alors sont celles de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les sentiers de randonnée repérés au document graphique au titre de l'article L123-1-5 IV-1° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Les travaux ayant pour effet de modifier tout ou partie d'un **sentier de randonnée** sont soumis à déclaration préalable. Ces travaux pourraient être refusés ou soumis à des conditions particulières (déplacement...) s'ils sont de nature à porter atteinte aux continuités des itinéraires.

3. Les secteurs de constructibilité limités aux annexes correspondant aux « jardins à protéger et à mettre en valeur » :

Dans les secteurs de constructibilité limités aux annexes, identifiés au titre de l'article L123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme, seules sont autorisées les annexes dans les conditions suivantes :

- L'emprise au sol de la totalité des annexes autorisées est limitée à 20 m² à la date du PLU approuvé ;
- La hauteur maximale est limitée à 2.50 m à l'égout du toit et à 4.00 m au faîtage.

4. Les emplacements réservés :

La servitude indique la localisation des équipements à créer ou à modifier en délimitant les terrains qui peuvent être concernés et les collectivités bénéficiaires. Les propriétaires peuvent mettre la collectivité en demeure d'acquérir les terrains concernés dans les conditions et délais précisés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5. Les servitudes de mixité sociale :

L'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme précise que « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant : [...] b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; [...] ».

Ces secteurs sont identifiés au plan de zonage. Les objectifs qui s'y appliquent sont définis dans le présent règlement : annexe n°3.

6. Caractéristiques des terrains :

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou la faisabilité de la construction à y édifier en raison de surcoûts, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune passée par acte authentique.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple permettant l'édification de projet de construction de qualité.

7. Reconstruction après sinistre :

En application de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

8. Adaptations mineures :

Conformément aux dispositions des articles L123-1-9 et R424-5 du code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 que sont sans effet à leur égard.

TITRE II
DEFINITIONS

VOCABULAIRE RELATIF AU PATRIMOINE

Chaumière :

La chaumière se caractérise par sa toiture en roseaux. Les **chaumières** à conserver sont repérées dans le document graphique du règlement et font l'objet d'une réglementation spécifique (article IV.2 des dispositions générales).

Chettes :

Fossés permettant l'écoulement des eaux pluviales. Situés généralement dans la zone des levées, les **chettes** sont les principaux collecteurs des eaux résiduaires ou pluviales de chaque île depuis la route de ceinture jusqu'à la curée. Les **chettes** à conserver sont repérées dans le document graphique du règlement et font l'objet d'une réglementation spécifique (article IV.2 des dispositions générales).

Gagnerie :

Partie centrale et haute de chaque île constituée de parcelles très morcelées, desservies par un réseau d'étroits chemins de servitude où se développent traditionnellement des activités agricoles.

Graveaux :

Chemins communaux partant de la route de ceinture des îles, donnant accès au marais et se prolongeant par les gravières dans la curée. Les **graveaux** à conserver sont repérés dans le document graphique du règlement et font l'objet d'une réglementation spécifique (article IV.2 des dispositions générales).

Levée :

Parcelle de terrain (souvent étroite) unissant la route de ceinture (ou la zone d'habitat) à la curée.

AUTRES DEFINITIONS

Accès :

L'accès correspond soit à la limite de la parcelle (souvent matérialisée par un portail ou une porte de garage), donnant directement sur la voie publique ou privée, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie.

Annexe :

Sont considérées comme des annexes, les constructions qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- **Ne pas être contiguë à une construction principale** : Une annexe qui serait accolée ou reliée au bâtiment principal sera considérée comme une partie ou une extension de la construction principale.
- Ne pas être affectée à l'usage de logement (par exemple : garage, remise, abris de jardin, atelier à usage personnel, abri bois, pergolas, gloriette, piscine...);

Clôture :

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété contiguë ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

Construction principale à usage d'habitation :

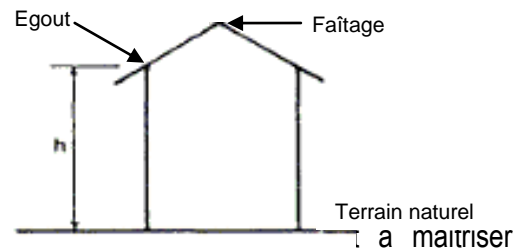
Construction comprenant les pièces de vie et les pièces de nuit d'un ou plusieurs logements par opposition à une construction annexe. La construction principale a une emprise au sol supérieure à celle des constructions annexes.

Contigu :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës).

Égout de toiture :

Ligne basse d'un pan de toiture généralement situé à l'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture (cf. schéma ci- contre).



Emprise au sol :

La définition de l'emprise au sol et les coefficients associés à l'imperméabilisation des parcelles concernées en cohérence avec le SDAP.

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à **la projection sur le sol du ou des constructions** (épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments construits figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations (terrasses, piscines, et autres aménagements extérieurs imperméabilisant le sol de type dalles, enrobés...) et les éléments en surplomb (balcons, loggias, coursives).

Les éléments en débord (acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) de la construction sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

Lorsque le terrain d'assiette du projet est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :

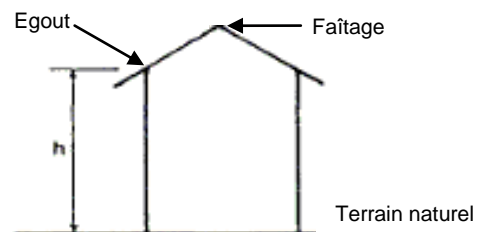
- Ou bien **la construction est implantée dans une seule zone** : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone.
- Ou bien **la construction (annexe) est elle-même implantée à cheval sur les deux zones** : il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone.

Extension :

L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant.

Faitage :

Ligne de rencontre haute des deux versants d'une toiture (cf. schéma ci- contre).



Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximum autorisée dans le présent règlement est exprimée par la différence d'altitude entre la ligne de faitage ou/ et l'égout et le terrain naturel.

La hauteur d'un bâtiment peut être limitée en deux points :

- égout de toiture (hauteur de la façade en partant du sol jusqu'à l'égout de toiture)
- faitage (hauteur maximale d'un bâtiment comprenant une toiture avec deux pentes principales)

Dans le cas de toitures terrasses, seule la hauteur à l'égout, définie alors par la différence d'altitude entre la ligne de l'acrotère et le terrain naturel, s'impose aux constructions.

Dans tous les cas, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

A contrario, les éléments tels que les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

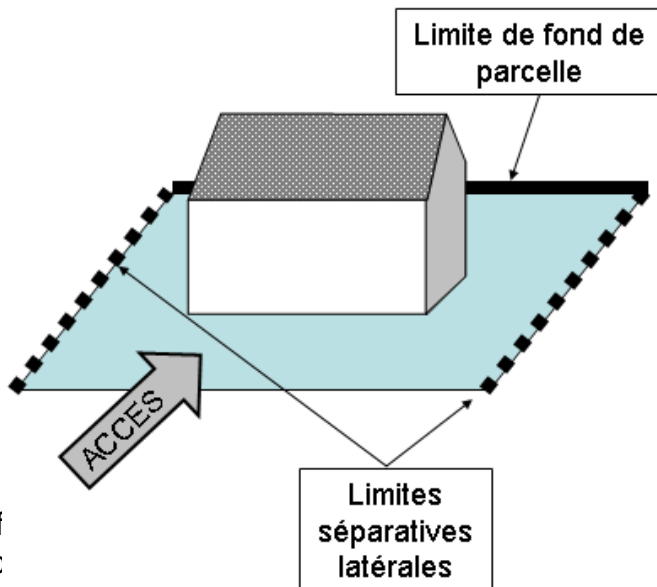
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

Ce sont des constructions, équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Les ICPE sont régies par le Code de l'Environnement.

Limite séparative :

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une voie publique ou privée ou une emprise publique telles que définies plus haut. Il peut s'agir :

- D'une limite séparative latérale : il s'agit d'une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique.
- De la limite séparative arrière ou de fond de terrain : celle-ci n'aboutit à aucune limite de voie ou d'emprise publique.



Surfaces végétalisées :

Visées aux articles 13 des dif surfaces de circulation non imp jeux, les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...), les toitures végétalisées.

nements piétons et ilisées, les aires de

En revanche, elles ne comprennent pas : les aires de stationnement imperméabilisées, les surfaces de circulation automobile imperméabilisées.

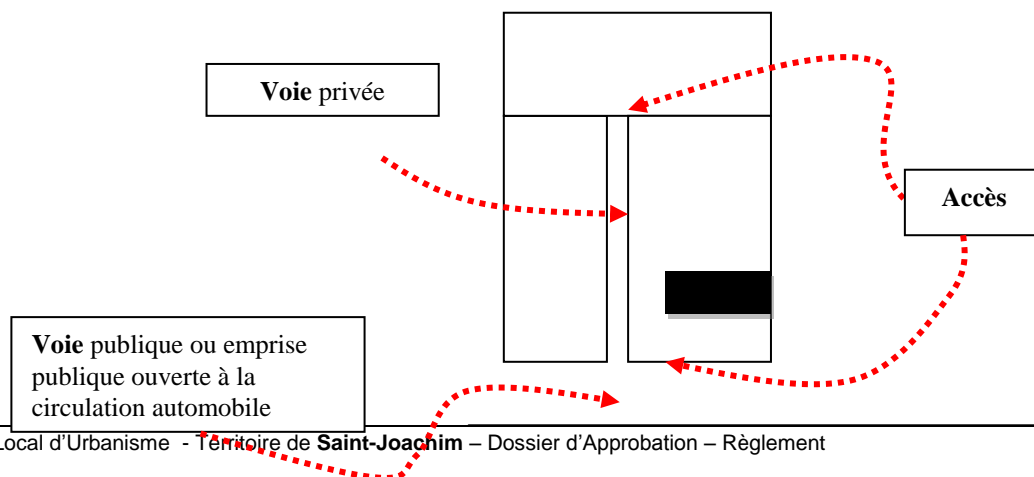
Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées de parcelles contiguës, et délimitées par des voies, accès et/ou emprises publiques.

Voie publique ou privée et emprise publique :

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut public ou privé, ouverte à la circulation automobile ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés à destination de voie.



Volume principal de la construction à usage d'habitation:

Volume dominant de la construction principale par opposition aux **volumes secondaires** correspondant à des éléments accolés soit d'une hauteur inférieure, soit dont le faitage présente une orientation différente de celle du volume de la construction principale

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Extrait du rapport de présentation

La zone **Ua** une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Elle correspond au centre de l'île de Pendille.

ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les constructions, installations, aménagements et travaux qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont **incompatibles avec l'habitat**,
- 1.2 Les constructions destinées à **l'exploitation agricole et forestière**,
- 1.3 Les constructions destinées à **l'industrie**,
- 1.4 **Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation**,
- 1.5 **Les carrières, les gravières et les mines**,
- 1.6 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**,
- 1.7 L'implantation de **résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs**.

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

Sont admises sous conditions les constructions et installations suivantes :

- 2.1 **Les chaumières** repérées au document graphique du règlement relèvent des dispositions générales « Article IV - 2. Les éléments du patrimoine inventorié ».
- 2.2 **Toute intervention sur les sentiers de randonnée, les fossés ainsi que sur les chettes** repérés au document graphique du règlement relèvent des dispositions générales « Article IV - 2. Les éléments du patrimoine inventorié ».
- 2.3 Les **installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration et les entrepôts** sous réserve :
 - a) que ces établissements, installations ou utilisations du sol, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, soit compatibles avec l'habitat.
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter toutes les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- 2.4 **L'extension ou la transformation** des installations classées pour la protection de l'environnement **(ICPE) soumises à autorisation ou déclaration, et des entrepôts** sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- 2.5 Les **installations de production d'énergie renouvelable** sous réserve de respecter l'aspect architectural de la construction, de s'insérer dans le paysage environnant et de ne pas présenter de gêne ou de nuisances pour les riverains.

Dans les secteurs soumis aux dispositions de l'article L 123-2b du Code de l'Urbanisme repérés sur le document graphique, les opérations prévues doivent, en cas de réalisation d'un programme de logements, prévoir un pourcentage de ce programme à affecter à des catégories de logements définies par le plan, dans le respect des objectifs de mixité sociale précisés à l'annexe n°3 du présent règlement.

ARTICLE Ua 3 ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des lois en vigueur.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la (ou les) voie(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Le projet peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité sera appréciée compte tenu notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. 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.

ARTICLE Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2. Eaux résiduaires liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

4.3 - Electricité - téléphone

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE Ua 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Le volume principal de la construction doit s'implanter à l'alignement. Toutefois :

- Une implantation en retrait pourra être admise pour s'aligner sur une construction existante (hors annexe) déjà implantée sur une parcelle contiguë ou en cas de construction implantée à l'angle de deux voies ;
- L'implantation d'une nouvelle construction à usage d'habitation à l'arrière de constructions existantes n'est autorisée que dans le cas où celle-ci s'implante dans le prolongement (de manière contiguë ou non) d'une ou plusieurs constructions dont le faîtage est orienté perpendiculairement à la voie ;
- Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée pour tenir compte de l'environnement et de l'implantation des constructions riveraines en vue de garantir l'unité de l'ensemble bâti ou de la rue, notamment en ce qui concerne l'orientation du faîtage par rapport aux voies et le recul du volume principal.
- En cas d'extension d'une construction existante en bon état sous forme de volume secondaire, la construction nouvelle peut être implantée en retrait compris entre 0 et 3m de la construction existante.

Les annexes doivent être implantées de préférence à l'arrière des constructions à usage d'habitation.

- Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transports d'électricité HTB (tension > 50kV), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des nouvelles constructions doit tenir compte de l'environnement et de l'implantation des constructions riveraines, en vue de garantir l'unité de l'ensemble bâti ou de la rue.

Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'appui des limites séparatives,
- soit avec un retrait au moins égal à 3 m,
- soit à l'appui d'une des deux limites séparatives latérales et avec un retrait d'au moins 3 mètres de l'autre limite.

Toutefois, lorsque la construction nouvelle s'inscrit dans le prolongement d'une construction existante en bon état et implantée avec un recul compris entre 0 et 3 m, la construction nouvelle peut respecter le même retrait que la construction existante.

- Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transports d'électricité HTB (tension > 50kV), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

Sur une même propriété, les constructions à usage principal d'habitation doivent être :

- soit accolées les unes aux autres,

- soit à une distance au moins égale à 4 mètres de la construction principale.

Toutes les annexes nouvelles doivent respecter une distance au moins égale à 4 mètres de la construction principale.

ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En cas de nouvelles constructions sur des terrains nus ou issus d'une division, l'emprise au sol maximum de la totalité des constructions y compris les annexes est fixée à **80%** du terrain d'assiette du projet.

L'emprise au sol de la totalité des annexes ne doit pas excéder **50 m²**.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ni pour les logements locatifs sociaux.

ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1. Constructions (hors annexe)

La hauteur des **constructions en chaume** est fixée à **3.50 m maximum** à l'égout des toitures.

La hauteur des autres constructions est limitée à **6.50 m maximum** à l'égout des toitures. Toutefois, une hauteur différente peut être admise :

- en cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles ;
- ou en cas de construction mitoyenne à une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë.

Dans ces deux cas, la hauteur de la construction nouvelle pourra reprendre celle de la construction contiguë sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement existant.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

10.2. Annexes

Pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol, la hauteur est limitée à 2.50 m à l'égout du toit ; en cas de toiture en pente, elle est de plus limitée à 4.00 m au faîtage.

Pour les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol, la hauteur est limitée à 4.00 m à l'égout du toit ; en cas de toiture en pente, elle est de plus limitée à 6.00 m au faîtage.

ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURE

11.1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs...). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives architecturales et paysagères.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Dans le cas des chaumières : leur réfection, leur extension, leur transformation sont admises sous réserve de préserver l'identité architecturale du bâti, notamment l'équilibre des volumes et des ouvertures.

Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec le volume principal et faire l'objet d'une intégration paysagère (plantations, bois passé au « noir » pour les annexes...).

11.2. Toitures

Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments.

L'orientation du faîtage du volume principal perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit à proximité d'un ensemble bâti caractérisé par le sens des toitures.

11.2.1. Chaumières

Les toitures en chaume sont obligatoires sur les constructions repérées sur le règlement graphique.

Les pentes de toiture des **chaumières** devront être comprises entre 50° et 55°.

11.2.2. Autres constructions (hors annexe, extension et volume secondaire)

Le volume principal de la construction nouvelle doit :

- avoir deux versants dont la pente sera comprise entre 30 et 45°
- et soit être recouvert en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique, soit être recouvert en chaume.
- Les projets pourront faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France

11.2.3. Annexes, extensions et volumes secondaires

Pour les annexes, extensions et volumes secondaires d'une largeur de pignon supérieure à 3.80 mètres, la toiture devra systématiquement prévoir deux versants principaux.

Les **extensions et volumes secondaires de chaumières** sont admises sous réserve de préserver l'identité architecturale du bâti et d'être recouvertes en chaume.

Les **extensions, volumes secondaires des autres constructions** ainsi que les **annexes de toutes les constructions** seront recouverts en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

Toutefois, d'autres types de matériaux peuvent être admis suivant :

- leur implantation par rapport à la construction principale et leur visibilité depuis le domaine public,
- leur intégration générale dans le paysage et la qualité de leur mise en œuvre.

11.3. Façades et pignons

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants et dans les teintes.

La couverture des murs en pierre par un bardage est interdite. Le bardage est toutefois autorisé s'il est employé comme un élément constitutif normal.

Pour les **chaumières**, lorsque les murs sont enduits, les façades et les pignons seront recouverts de chaux ou d'enduit de teinte blanche.

Pour les autres constructions destinées à être enduites, les façades et pignons seront de teintes blanches.

11.4. Clôtures

Lorsqu'il est prévu des clôtures, celles-ci seront constituées :

A l'alignement :

- par une haie vive doublée ou non d'un grillage de teinte sombre, la hauteur de l'ensemble étant limitée à 1.20 m ;
- par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.50 m doublé ou non d'une haie vive ou d'une grille dont la hauteur est limitée à 1.20 m.

En limite séparative :

- par une haie vive doublée ou non d'un grillage de teinte sombre, la hauteur de l'ensemble étant limitée à 1.80 m ;
- par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.50 m surmonté ou non d'un grillage de teinte sombre ou d'une haie vive, la hauteur de l'ensemble étant limitée à 1.80 m ;
- par un mur d'1.80 m en continuité de la construction sur tout ou partie des limites séparatives.

Les haies doivent être constituées de plusieurs essences locales choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. **annexe n°1 : « Choisir des arbres et arbustes pour nos paysages de Brière », Parc Naturel Régional de Brière**).

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

ARTICLE Ua 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Principe

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il devra en outre respecter les normes fixées ci-après au 12.2.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération, soit de l'acquisition « ou de la concession » de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2. Stationnement des véhicules automobiles des constructions à usage d'habitation :

Lorsqu'il s'agit d'une **construction comprenant un seul logement** :

- Constructions implantées sur un terrain d'assiette dont la partie située en Ua est inférieure à 200 m² : une place de stationnement par logement.
- Constructions implantées sur un terrain d'assiette dont la partie située en Ua est supérieure ou égale à 200 m² : deux places de stationnement par logement.

Lorsqu'il s'agit d'une **construction comprenant plusieurs logements** et quelle que soit la taille de l'unité foncière, il doit être prévu :

- Une place de stationnement par logement sur l'espace privatif,
- Une place supplémentaire par tranche de 2 logements en parking commun,
- Un local dédié au stationnement vélo : le local doit compter 1.5 m² par logement et avoir une surface minimale de 5 m².

ARTICLE Ua 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes non invasives composées d'essences locales (**voir annexe n°1**) doivent être maintenues, remplacées ou renforcées par des plantations composées d'essences locales.

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

13.2. Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être arborées à raison d'un arbre ou arbuste par 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ua 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ua 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Extrait du rapport de présentation

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat dans laquelle des constructions à usage d'activités commerciales et artisanales sont déjà implantées, ainsi que des équipements publics et collectifs. Les équipements d'infrastructure existent, ainsi que les réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable.

Elle comprend des secteurs de constructibilité limités aux annexes, où des prescriptions particulières sont édictées : seules les annexes sont admises dans ces espaces, sous réserve du respect de certaines conditions.

Cette zone urbaine comprend plusieurs secteurs :

- Ubb correspondant aux secteurs urbanisés de Pendille et Aignac Ouest ;
- Ubc correspondant aux secteurs urbanisés de Ménac, Bais, la Lande, Aignac Est et Brécun ;
- Ubd correspondant à l'ancienne école de Fédrun ;

Ubp correspondant aux secteurs urbanisés de Fédrun et Mazin. ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les constructions, installations, aménagements et travaux qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont **incompatibles avec l'habitat**,
- 1.2 Les constructions destinées à **l'exploitation agricole et forestière**,
- 1.3 Les constructions destinées à **l'industrie**,
- 1.4 **Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation**,
- 1.5 **Les carrières, les gravières et les mines**,
- 1.6 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**,
- 1.7 L'implantation de **résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs**,
- 1.8 La création de **sous-sol enterrés**.

En outre, en secteur Ubp

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.8 **Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**.

Dans les secteurs de constructibilité limités aux annexes identifiés au titre du L123-1-5 III-2°

Toutes les constructions sont interdites, excepté celles qui relèvent des dispositions générales « Article IV – 3. Les secteurs de constructibilité limités aux annexes ».

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

En tous secteurs, hors des secteurs de constructibilité limitée identifiés au titre du L123-1-5 III-2°

Sont admises sous conditions les constructions et installations suivantes :

- 2.1 **Les chaumières** repérées au document graphique du règlement relèvent des dispositions générales « Article IV - 2. Les éléments du patrimoine inventorié ».
- 2.2 **Toute intervention sur les sentiers de randonnée, les fossés ainsi que sur les chettes** repérés au document graphique du règlement relèvent des dispositions générales « Article IV - 2. Les éléments du patrimoine inventorié ».
- 2.3 **Les constructions à usage artisanal et les entrepôts** sous réserve :
- a) que ces établissements, installations ou utilisations du sol, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, soit compatibles avec l'habitat.
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter toutes les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- 2.4 Les **installations de production d'énergie renouvelable** sous réserve de respecter l'aspect architectural de la construction, de s'insérer dans le paysage environnant et de ne pas présenter de gêne ou de nuisances pour les riverains.

Dans les secteurs soumis aux dispositions de l'article L 123-2b du Code de l'Urbanisme repérés sur le document graphique, les opérations prévues doivent, en cas de réalisation d'un programme de logements, prévoir un pourcentage de ce programme à affecter à des catégories de logements définies par le plan, dans le respect des objectifs de mixité sociale précisés à l'annexe n°3 du présent règlement.

En outre en secteurs Ubb et Ubc, hors des secteurs de constructibilité limités aux annexes identifiés au titre du L123-1-5 III-2°

Sont admises sous conditions les constructions et installations suivantes :

- 2.5 Les **installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration** sous réserve :
- a) que ces établissements, installations ou utilisations du sol, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, soit compatibles avec l'habitat.
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter toutes les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- 2.6 **L'extension ou la transformation** des installations classées pour la protection de l'environnement **(ICPE) soumises à autorisation ou déclaration, et des entrepôts** sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Dans les secteurs de constructibilité limités aux annexes identifiés au titre du L123-1-5 III-2°

Les constructions autorisées relèvent des dispositions générales « Article IV – 3. Les secteurs de constructibilité limités aux annexes ».

ARTICLE Ub 3 ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des lois en vigueur.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la (ou les) voie(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Le projet peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité sera appréciée compte tenu notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. 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.

ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2. Eaux résiduaires liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

L'imperméabilisation maximum des terrains résulte de l'application des dispositions de l'article 13.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

4.3. Electricité - Téléphone

Pour toutes les nouvelles constructions (groupées ou non), les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée).

ARTICLE Ub 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

En tous secteurs

6.1 L'implantation du volume principal des constructions par rapport aux voies doit tenir compte de l'environnement et de l'implantation des constructions riveraines en vue de garantir l'unité de l'ensemble bâti ou de la rue, notamment en ce qui concerne l'orientation du faîtage par rapport aux voies et le recul du volume principal.

6.2 De part et d'autre des **graveaux** repérés sur les documents graphiques, une marge de recul de 5 m minimum est imposée à toutes les constructions autorisées.

6.3 Constructions (hors annexe)

Le volume principal de la construction doit s'implanter en retrait de la voie. Ce retrait est le même que celui d'une construction existante (hors annexe) la jouxtant située du même côté de la voie.

L'implantation d'une nouvelle construction à usage d'habitation à l'arrière de constructions existantes n'est autorisée que dans le cas où celle-ci s'implante dans le prolongement (de manière contiguë ou non) d'une ou plusieurs constructions dont le faîtage est orienté perpendiculairement à la voie.

6.4 Annexes

Les annexes doivent être implantées de préférence à l'arrière des constructions à usage d'habitation.

6.5 Les ouvrages RTE

Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transports d'électricité HTB (tension > 50kV), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

En outre, en secteurs Ubb et Ubc

En dehors des secteurs situés en agglomération :

- De part et d'autre de la RD 50, les nouvelles constructions, y compris les annexes et extensions, doivent être édifiés avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).
- Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.
- Seuls sont envisageables les cas particuliers suivants :
 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif admis dans la zone doivent être implantées en retrait de 7 m des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
 - Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité) ;

ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En tous secteurs

L'implantation des nouvelles constructions doit tenir compte de l'environnement et de l'implantation des constructions riveraines, contiguës ou non, en vue de garantir l'unité de l'ensemble bâti ou de la rue.

Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'appui des limites séparatives,
- soit avec un retrait au moins égal à 3 m,
- soit à l'appui d'une des deux limites séparatives latérales et avec un retrait d'au moins 3 mètres de l'autre limite.

Toutefois, lorsque la construction nouvelle s'inscrit dans le prolongement d'une construction existante en bon état et implantée avec un recul compris entre 0 et 3 m, la construction nouvelle peut respecter le même retrait que la construction existante.

Une distance minimale de 3 m est exigée pour l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux **chattes** repérées sur le document graphique.

Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transports d'électricité HTB (tension > 50kV), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

En tous secteur

Sur une même propriété, les constructions à usage principal d'habitation doivent être :

- soit accolées les unes aux autres,
- soit à une distance au moins égale à 4 mètres de la construction principale.

Toutes les annexes nouvelles doivent respecter une distance au moins égale à 4 mètres de la construction principale.

ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En tous secteurs,

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol de la totalité des annexes ne doit pas excéder 50 m².

En tous secteurs, dans les secteurs de constructibilité limités aux annexes identifiés au titre du L123-1-5 III-2° (article VI -3 des dispositions générales)

L'emprise au sol de la totalité des annexes autorisées est limitée à 20 m² à la date du PLU approuvé.

En secteur Ubb

En cas de nouvelles constructions sur des terrains nus ou issus d'une division, l'emprise au sol maximum de la totalité des constructions y compris les annexes est fixée à **60%** du terrain d'assiette du projet.

En secteur Ubp

Fédrun : En cas de nouvelles constructions sur des terrains nus ou issus d'une division, l'emprise au sol maximum de la totalité des constructions y compris les annexes est fixée à **60%** du terrain d'assiette du projet.

Mazin : En cas de nouvelles constructions sur des terrains nus ou issus d'une division, l'emprise au sol maximum de la totalité des constructions y compris les annexes est fixée à **50%** du terrain d'assiette du projet.

En secteurs Ubc et Ubd

En cas de nouvelles constructions sur des terrains nus ou issus d'une division, l'emprise au sol maximum de la totalité des constructions est fixée à **80%** du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

En tous secteurs, dans les secteurs de constructibilité limités aux annexes identifiés au titre du L123-1-5 III-2° (article VI – 3 des dispositions générales)

La hauteur maximale des annexes est limitée à 2.50 m à l'égout du toit et à 4.00 m au faîtage.

En secteur Ubb, Ubc et Ubp

10.1. Constructions (hors annexes)

La hauteur des **constructions en chaume** est fixée à **3.50 m maximum** à l'égout des toitures.

La hauteur des autres constructions est limitée à **4.00 m maximum** à l'égout des toitures. Toutefois, une hauteur différente peut être admise :

- en cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles ;
- ou en cas de construction mitoyenne à une construction existante ne respectant pas ces règles, sur une parcelle contiguë.

Dans ces deux cas, la hauteur de la construction nouvelle pourra reprendre celle de la construction contiguë sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement existant.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

10.2. Annexes

Pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol, la hauteur est limitée à 2.50 m à l'égout du toit ; en cas de toiture en pente, elle est de plus limitée à 4.00 m au faîtage.

Pour les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol, la hauteur est limitée à 4.00 m à l'égout du toit ; en cas de toiture en pente, elle est de plus limitée à 6.00 m au faîtage.

En secteur Ubd

10.1. Constructions (hors annexes)

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à **6.50 m maximum** à l'égout des toitures. Toutefois, une hauteur différente peut être admise en cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles. Dans ce cas la hauteur de la construction nouvelle pourra reprendre celle de la construction contiguë sans la dépasser et sous réserve de s'insérer dans l'environnement existant.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

10.2. Annexes

Pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol, la hauteur est limitée à 2.50 m à l'égout du toit ; en cas de toiture en pente, elle est de plus limitée à 4.00 m au faîtage.

Pour les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol, la hauteur est limitée à 4.00 m à l'égout du toit ; en cas de toiture en pente, elle est de plus limitée à 6.00 m au faîtage.

ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs ...). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives architecturales et paysagères.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Dans le cas des chaumières : leur réfection, leur extension, leur transformation sont admises sous réserve de préserver l'identité architecturale du bâti, notamment l'équilibre des volumes et des ouvertures.

Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec le volume principal et faire l'objet d'une intégration paysagère (plantations, bois passé au « noir » pour les annexes...).

11.2. Toitures

Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments.

L'orientation du faîtage du volume principal perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit à proximité d'un ensemble bâti caractérisé par le sens des toitures.

11.2.1. Chaumières

Les toitures en chaume sont obligatoires sur les constructions repérées sur le règlement graphique.

Les pentes de toiture des **chaumières** devront être comprises entre 50° et 55°.

11.2.2. Autres constructions (hors annexe, extension et volume secondaire)

Le volume principal de la construction nouvelle doit :

- avoir deux versants dont la pente sera comprise entre 40 et 45°
- et être recouvert en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

11.2.3. Annexes, extensions et volumes secondaires

Pour les annexes, extensions et volumes secondaires d'une largeur de pignon supérieure à 3.80 mètres, la toiture devra systématiquement prévoir deux versants principaux.

Les **extensions et volumes secondaires de chaumières** sont admises sous réserve de préserver l'identité architecturale du bâti et d'être recouvertes en chaume.

Les **extensions, volumes secondaires des autres constructions** ainsi que les **annexes de toutes les constructions** seront recouverts en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

Toutefois, d'autres types de matériaux peuvent être admis suivant :

- leur implantation par rapport à la construction principale et leur visibilité depuis le domaine public,
- leur intégration générale dans le paysage et la qualité de leur mise en œuvre.

11.3. Façades et pignons

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants et dans les teintes.

La couverture des murs en pierre par un bardage est interdite. Le bardage est toutefois autorisé s'il est employé comme un élément constitutif normal.

Pour les **chaumières**, lorsque les murs sont enduits, les façades et les pignons seront recouverts de chaux ou d'enduit de teinte blanche.

Pour les autres constructions destinées à être enduites, les façades et pignons seront de teintes blanches.

11.4. Clôtures

Lorsqu'il est prévu des clôtures, celles-ci seront constituées :

A l'alignement :

- par une haie vive doublée ou non d'un grillage de teinte sombre, la hauteur de l'ensemble étant limitée à 1.20 m ;
- par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.50 m doublé ou non d'une haie vive ou d'une grille dont la hauteur est limitée à 1.20 m.

En limite séparative :

- par une haie vive doublée ou non d'un grillage de teinte sombre, la hauteur de l'ensemble étant limitée à 1.80 m ;
- par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.50 m surmonté ou non d'un grillage de teinte sombre ou d'une haie vive, la hauteur de l'ensemble étant limitée à 1.80 m ;
- par un mur d'1.80 m en continuité de la construction sur tout ou partie des limites séparatives.

Les haies doivent être constituées de plusieurs essences locales choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (**cf. annexe n°1 : « Choisir des arbres et arbustes pour nos paysages de Brière », Parc Naturel Régional de Brière**).

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

ARTICLE Ub 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Principe

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il devra en outre respecter les normes fixées ci-après au 12.2.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération, soit de l'acquisition « ou de la concession » de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2. Stationnement des véhicules automobiles des constructions à usage d'habitation :

Lorsqu'il s'agit d'une **construction comprenant un seul logement** :

- Constructions implantées sur un terrain d'assiette dont la partie située en Ub est inférieure à 300 m² : une place de stationnement par logement.
- Constructions implantées sur un terrain d'assiette dont la partie située en Ub est supérieure ou égale à 300 m² : deux places de stationnement par logement.

Lorsqu'il s'agit d'une **construction comprenant plusieurs logements** et quelle que soit la taille de l'unité foncière, il doit être prévu :

- Une place de stationnement par logement sur l'espace privatif,
- Une place supplémentaire par tranche de 2 logements en parking commun,
- Un local dédié au stationnement vélo : le local doit compter 1.5 m² par logement et avoir une surface minimale de 5 m².

ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes non invasives composées d'essences locales (**voir annexe n°1**) doivent être maintenues, remplacées ou renforcées par des plantations composées d'essences locales.

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

13.2. Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être arborées à raison d'un arbre ou arbuste par 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

13.3. Surfaces végétalisées :

En secteurs Ubb et Ubc

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

En secteur Ubp

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

Mazin : 30% minimum de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

En secteurs Ubb, Ubc et Ubp

Dans le cas où les aménagements futurs ne permettraient pas d'atteindre 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.

ARTICLE Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ub 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Extrait du rapport de présentation

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités artisanales, commerciales et industrielles ainsi que les équipements d'intérêt général qui ne peuvent trouver place dans les zones d'habitat.

Les réseaux et équipements d'infrastructure existent.

ARTICLE Ue 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol non liées et nécessaires aux activités artisanales, commerciales, industrielles ou aux équipements d'intérêt général.

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

Sont admises sous conditions les constructions et installations suivantes :

- 2.1. **Le logement de fonction** destiné 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,
 - qu'il ne soit pas édifié avant la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et auxquelles il se rattache.
 - et que la surface de plancher affectée au logement reste inférieure à celle affectée à l'activité.
- 2.2 **Toute intervention sur les sentiers de randonnée** repérés au document graphique du règlement relève des dispositions générales « Article IV - 2. Les éléments du patrimoine inventorié ».

ARTICLE Ue 3 ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des lois en vigueur.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la (ou les) voie(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Le projet peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité sera appréciée compte tenu notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. 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.

ARTICLE Ue 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2. Eaux résiduaires liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

4.3. Electricité - téléphone

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE Ue 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les nouvelles constructions doit respecter une marge de recul de 5 m minimale par rapport à la limite d'emprise des voies.

Toutefois, elles pourront être édifiées à l'alignement sous réserve que le projet forme un ensemble architectural cohérent et respecte les normes de sécurité en vigueur.

Dans le cas de bâtiments construits à l'alignement, une ouverture de 4 mètres minimum sera aménagée dans les clôtures implantées en limite, afin de conserver toute efficacité de lutte contre le feu.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif admis dans la zone doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 3 m des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

ARTICLE Ue 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. - Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, elles pourront être édifiées sur l'une des limites séparatives latérales sous réserve que le projet forme un ensemble architectural cohérent et respecte les normes de sécurité en vigueur.

Dans le cas de bâtiments construits en limite, une ouverture de 4 mètres minimum sera aménagée dans les clôtures implantées en limite, afin de conserver toute efficacité de lutte contre le feu.

7.2. - Les équipements publics ou d'intérêt collectif admis dans la zone doivent être implantés soit à en limite séparative, soit en retrait de 3 m des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum de la totalité des constructions ne doit pas excéder **80%** de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne pourra être supérieure à **6 m** à l'égout du toit.

ARTICLE Ue 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs ...). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives architecturales et paysagères.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

11.2. Aspect

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants et dans les teintes.

Les façades et pignons des constructions devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Le bardage est autorisé s'il est employé comme un élément constitutif normal pour les ateliers, entrepôts, surfaces commerciales et équipements d'intérêt public.

Les postes de transformation non incorporés aux bâtiments s'harmoniseront avec l'environnement ou seront partiellement enterrés et dissimulés par des plantations appropriées.

11.3. Clôtures

Si clôture il y a, elle devra être constituée le long des voies publiques et des limites séparatives:

- soit par un muret de 50 cm de hauteur minimum surmonté ou non d'un grillage, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80m de hauteur.

- soit par un grillage d'une hauteur maximum de 1,80m.

Il est vivement conseillé de doubler ces clôtures d'une haie vive.

Certaines installations pourront déroger à cette règle et prévoir des hauteurs de clôture plus élevées lorsque leurs activités pour des raisons spécifiques de sécurité l'exigent.

Les haies doivent être constituées de plusieurs essences locales choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (**cf. annexe n°1 : « Choisir des arbres et arbustes pour nos paysages de Brière », Parc Naturel Régional de Brière**).

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

ARTICLE Ue 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Principe

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

12.2. Constructions à usage de bureau et de services :

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente :

Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m².

12.4. Constructions à usage de dépôts et d'ateliers :

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.5. La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.6. Tout stationnement des voitures de toutes catégories et toutes opérations de chargement et de déchargement étant interdites sur les voies de circulation ouvertes au public, les aires d'évolution devront être prévues à l'intérieur des parcelles.

ARTICLE Ue 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes non invasives composées d'essences locales (**voir annexe n°1**) doivent être maintenues, remplacées ou renforcées par des plantations composées d'essences locales.

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

13.2. Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être arborées à raison d'un arbre ou arbuste par 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

13.3. Les dépôts, aires de stockage, cuves non enterrées, etc... seront masqués par des plantations d'arbres, ou d'arbustes.

13.4. Surface végétalisée

10% minimum de la superficie du terrain d'assiette du projet 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 ne permettraient pas d'atteindre 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.

ARTICLE Ue 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Extrait du rapport de présentation

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des équipements sportifs, des équipements collectifs liés au tourisme, aux loisirs, à la culture, à l'éducation, aux hébergements (type EPHAD), aux services médicaux et paramédicaux. Les réseaux et équipements d'infrastructure existent.

ARTICLE UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant l'intégration dans le contexte paysager environnant.
- 2.2. Les occupations et utilisations des sols suivantes, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère de la zone :
 - L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination,
 - Les équipements sportifs, les équipements collectifs liés au tourisme, aux loisirs, à la culture, à l'éducation, aux hébergements (type EPHAD), aux services médicaux et paramédicaux.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UI 3 ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des lois en vigueur.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la (ou les) voie(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Le projet peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité sera appréciée compte tenu notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. 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.

ARTICLE UI 4 DESSERTER PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2. Eaux résiduaires liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

L'imperméabilisation maximum des terrains résulte de l'application des dispositions de l'article 13.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

4.3. Electricité - Téléphone

Pour toutes les nouvelles constructions (groupées ou non), les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée).

ARTICLE UI 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les installations et constructions admises dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 m des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des nouvelles constructions doit tenir compte de l'environnement.

Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'appui des limites séparatives,
- soit avec un retrait au moins égal à 3 m,
- soit à l'appui d'une des deux limites séparatives latérales et avec un retrait d'au moins 3 mètres de l'autre limite.

Toutefois, lorsque la construction nouvelle s'inscrit dans le prolongement d'une construction existante en bon état et implantée avec un recul compris entre 0 et 3 m, la construction nouvelle peut respecter le même retrait que la construction existante.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum de la totalité des constructions est limitée à 50% du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions à usage d'habitation et non intégrées au volume de l'équipement d'intérêt général, la hauteur maximale ne peut excéder 4m à l'égout du toit.

ARTICLE UI 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs ...). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

11.2. Clôtures

Lorsqu'il est prévu des clôtures, celles-ci seront constituées :

A l'alignement :

- par une haie vive doublée ou non d'un grillage de teinte sombre, la hauteur de l'ensemble étant limitée à 1.20 m ;
- par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.50 m doublé ou non d'une haie vive ou d'une grille dont la hauteur est limitée à 1.20 m.

En limite séparative :

- par une haie vive doublée ou non d'un grillage de teinte sombre, la hauteur de l'ensemble étant limitée à 1.80 m ;
- par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.50 m surmonté ou non d'un grillage de teinte sombre ou d'une haie vive, la hauteur de l'ensemble étant limitée à 1.80 m ;
- par un mur d'1.80 m en continuité de la construction sur tout ou partie des limites séparatives.

Les haies doivent être constituées de plusieurs essences locales choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (**cf. annexe n°1 : « Choisir des arbres et arbustes pour nos paysages de Brière », Parc Naturel Régional de Brière**).

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

ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

ARTICLE UI 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes non invasives composées d'essences locales (**voir annexe n°1**) doivent être maintenues, remplacées ou renforcées par des plantations composées d'essences locales.

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

13.2. Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être arborées à raison d'un arbre ou arbuste par 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

13.3. Surfaces végétalisées :

20% minimum de la superficie du terrain d'assiette du projet 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 ne permettraient pas d'atteindre 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.

ARTICLE UI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation

Les zones 1 AU correspondent aux secteurs de la commune ouverts à l'urbanisation affectés à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

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

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.

ARTICLE 1 AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les constructions, installations, aménagements et travaux qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont **incompatibles avec l'habitat**,
- 1.2 Les constructions destinées à **l'exploitation agricole et forestière**,
- 1.3 Les constructions destinées à **l'industrie**,
- 1.4 **Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation**,
- 1.5 **Les carrières, les gravières et les mines**,
- 1.6 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**,
- 1.7 L'implantation de **résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs**.
- 1.8 Les constructions nouvelles ne résultant pas d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

Sont admises sous conditions les constructions et installations suivantes :

- 2.1 **Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration sous réserve :**
 - a) que ces établissements, installations ou utilisations du sol, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, soit compatibles avec l'habitat.
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter toutes les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- 2.2 **Toute intervention sur les sentiers de randonnée** repérés au document graphique du règlement relève des dispositions générales « Article IV - 2. Les éléments du patrimoine inventorié ».

Les constructions ou installations suivantes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble :

- Les constructions à usage principal d'habitation,
- Les constructions de commerces, de bureaux et d'artisanat,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs soumis aux dispositions de l'article L 123-2b du Code de l'Urbanisme repérés sur le document graphique, les opérations prévues doivent, en cas de réalisation d'un programme de logements, prévoir un pourcentage de ce programme à affecter à des catégories de logements définies par le plan, dans le respect des objectifs de mixité sociale précisés à l'annexe n°3 du présent règlement.

ARTICLE 1 AU 3 VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des lois en vigueur.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la (ou les) voie(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Le projet peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité sera appréciée compte tenu notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. 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 Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les continuités et la hiérarchie des voies ouvertes à la circulation automobile à créer et leur gabarit « type » ainsi que les continuités de déplacements doux à assurer.

ARTICLE 1 AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2. Eaux résiduaires liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

L'imperméabilisation maximum des terrains résulte de l'application des dispositions de l'article 13.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

4.3. Electricité - téléphone

Pour toutes les nouvelles constructions (groupées ou non), les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 1 AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Le volume principal des constructions peut être édifié soit l'alignement de la voie, soit en recul de 1 m minimum.

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

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'appui des limites séparatives, soit en recul de 1 m minimum.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum de la totalité des constructions est fixée à **70%** du terrain d'assiette de l'opération. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1. Constructions (hors annexe)

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à **9.00 m maximum** à l'égout des toitures.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

10.2. Annexes

Pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol, la hauteur est limitée à 2.50 m à l'égout du toit ; en cas de toiture en pente, elle est de plus limitée à 4.00 m au faîtage.

Pour les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol, la hauteur est limitée à 4.00 m à l'égout du toit ; en cas de toiture en pente, elle est de plus limitée à 6.00 m au faîtage.

ARTICLE 1 AU 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs ...). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives architecturales et paysagères.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec le volume principal et faire l'objet d'une intégration paysagère (plantations, bois passé au « noir »...).

11.2. Toitures

Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments.

11.2.1. Constructions (hors annexe, extension et volume secondaire)

Le volume principal de la construction nouvelle doit :

- avoir deux versants dont la pente sera comprise entre 40 et 45°
- et être recouvert en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

11.2.3. Annexes, extensions et volumes secondaires

Pour les annexes, extensions et volumes secondaires d'une largeur de pignon supérieure à 3.80 mètres, la toiture devra systématiquement prévoir deux versants principaux.

Les **extensions, volumes secondaires** ainsi que les **annexes de toutes les constructions** seront recouverts en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

Toutefois, d'autres types de matériaux peuvent être admis suivant :

- leur implantation par rapport à la construction principale et leur visibilité depuis le domaine public,
- leur intégration générale dans le paysage et la qualité de leur mise en œuvre.

11.3. Façades et pignons

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants et dans les teintes.

La couverture des murs en pierre par un bardage est interdite. Le bardage est toutefois autorisé s'il est employé comme un élément constitutif normal.

Pour les autres constructions destinées à être enduites, les façades et pignons seront de teintes blanches.

11.4. Clôtures

Lorsqu'il est prévu des clôtures, celles-ci seront constituées :

A l'alignement :

- par une haie vive doublée ou non d'un grillage de teinte sombre, la hauteur de l'ensemble étant limitée à 1.20 m ;
- par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.50 m doublé ou non d'une haie vive ou d'une grille dont la hauteur est limitée à 1.20 m.

En limite séparative :

- par une haie vive doublée ou non d'un grillage de teinte sombre, la hauteur de l'ensemble étant limitée à 1.80 m ;
- par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.50 m surmonté ou non d'un grillage de teinte sombre ou d'une haie vive, la hauteur de l'ensemble étant limitée à 1.80 m ;
- par un mur d'1.80 m en continuité de la construction sur tout ou partie des limites séparatives.

Les haies doivent être constituées de plusieurs essences locales choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. **annexe n°1 : « Choisir des arbres et arbustes pour nos paysages de Brière », Parc Naturel Régional de Brière**).

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

ARTICLE 1 AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Principe

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il devra en outre respecter les normes fixées ci-après au 12.2.

12.2. Stationnement des véhicules automobiles des constructions à usage d'habitation :

- Une place de stationnement par logement sur l'espace privatif,
- Une place supplémentaire par tranche de 3 logements engagés en parking commun.

Lorsqu'il s'agit d'une **construction comprenant plusieurs logements**, il doit être prévu un local dédié au stationnement vélo : le local doit compter 1.5 m² par logement et avoir une surface minimale de 5 m².

ARTICLE 1 AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes non invasives composées d'essences locales (**voir annexe n°1**) doivent être maintenues, remplacées ou renforcées par des plantations composées d'essences locales.

13.2. Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être arborées à raison d'un arbre ou arbuste par 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

13.3. Surfaces végétalisées : 10% minimum de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

13.4. Les opérations d'ensemble doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des logements, hors voirie et stationnement (exemple : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...).

13.5. Arbre à préserver : l'arbre identifié sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme doit être conservé.

ARTICLE 1 AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Extrait du rapport de présentation

Il s'agit de secteurs de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation 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 secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

2.1. La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

2.2. **Toute intervention sur les arbres remarquables** repérés au document graphique du règlement relève des dispositions générales « Article IV - 2. Les éléments du patrimoine inventorié ».

ARTICLE 2AU 3 ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement de la voie, soit en recul de 1 m minimum.

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

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'appui des limites séparatives, soit en recul de 1 m minimum.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation

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

La zone « A » comprend les secteurs suivants :

- Aa, délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles pérennes constructibles.
- Ab, délimitant les parties du territoire affectées aux autres zones agricoles.
- Anb, délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles pérennes à enjeux paysagers.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs

Toute occupation et utilisation du sol (construction, extension de construction existante, affouillement et exhaussement quelle que soit leur surface et leur hauteur) est interdite à l'exception des cas définis à l'article A 2.

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

En tous secteurs

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols, favorisant l'intégration dans le contexte paysager environnant et sous réserve que leur implantation dans la zone A soit dûment justifiée.

Toute intervention sur les zones humides repérées au document graphique du règlement relèvent des dispositions générales « Article IV - 1.les zones humides ».

En outre, les occupations et utilisations des sols suivantes sont seules admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

En secteur Aa

- Les constructions et installations à destination agricole ainsi que leurs extensions dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole existante ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement au sens des articles L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ;
- La transformation en vue d'activités d'animation pédagogique, d'accueil touristique, de commerce de produits de la ferme... constituant un accessoire d'une exploitation agricole en activité localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, dans une construction existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A 3 VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des lois en vigueur.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la (ou les) voie(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Le projet peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité sera appréciée compte tenu notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

L'extension du réseau d'eau potable sera interdite sur l'île de Clidant.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Il n'est pas fixé de règle.

4.2.2. Eaux résiduaires liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un traitement avant rejet dans le milieu.

4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

L'imperméabilisation maximum des terrains résulte de l'application des dispositions de l'article 13.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

4.3. Electricité - Téléphone

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

L'implantation des nouvelles constructions doit tenir compte de l'environnement et de l'implantation des constructions existantes.

De part et d'autre des voies, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 3 m.

De part et d'autre de la RD 50, les constructions doivent être édifiées en recul de 25 m de l'axe de la voie. En outre :

- Pour les constructions déjà implantées dans ces marges de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).
- Seuls sont envisageables les cas particuliers suivants :
 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif admis dans la zone doivent être implantées en retrait de 7 m des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
 - Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité) ;
 - Les serres agricoles devront également respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale ;
 - L'implantation des éoliennes doit respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pôle quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. » Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'environnement.

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives et 5 m des limites de zones U.

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

Une distance de 4 m est imposée entre bâtiments.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et des annexes doit être appréhendée par rapport à son insertion paysagère. Toute construction ou annexe doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURE

11.1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs...). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs.

Les terrains autour du bâtiment même utilisés pour les dépôts devront être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des abords ne s'en trouvent pas altérés.

Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec le volume principal ou faire l'objet d'une intégration paysagère (plantations, bois passé au « noir » pour les annexes...).

11.2. Clôtures

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

Les clôtures éventuelles autour des centres d'exploitations doivent être constituées par une haie vive composée d'au minimum trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°1 : « Choisir des arbres et arbustes pour nos paysages de Brière », Parc Naturel Régional de Brière).

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations d'essences locales existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Le choix des essences les plus favorables fait l'objet de recommandations particulières rappelées en annexe au présent règlement.

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

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation

La zone naturelle N correspond à une zone 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.

La zone « N » comprend les secteurs suivants :

- Le secteur Na qui correspond aux marais de Brière.
- Le secteur Ni qui correspond à des sites destinés à accueillir des équipements légers pour les activités sportives, de loisirs de plein air, de mise en valeur et de découverte des marais.
- Le secteur Nj qui correspond aux arrières des parcelles bâties donnant sur les levées, où seules les annexes de petite dimension sont admises.
- Le secteur Ng qui correspond aux gageries de Fédrun et de Mazin.
- Le secteur Nh, qui correspond à des habitations isolées.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs,

Sont interdites toutes les constructions nouvelles, excepté celles admises sous conditions à l'article N2.

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

En tous secteurs,

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols, favorisant l'intégration dans le contexte paysager environnant et sous réserve que leur implantation dans la zone N soit dûment justifiée.
- 2.2. Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
- 2.3. Les mesures de conservation, de protection ou de restauration de ces espaces et des milieux humides, ou dans le cadre de mesures de compensation, sous réserve de mise en œuvre adaptée.
- 2.4. La transformation, la réfection des bâtiments existants sous réserve de la conservation de leur qualité et caractéristiques patrimoniale.
- 2.5. **Toute intervention sur les sentiers de randonnée, les fossés ainsi que sur les chettes** repérés au document graphique du règlement relèvent des dispositions générales « Article IV - 2. Les éléments du patrimoine inventorié ».
- 2.6. **Toute intervention sur les zones humides** repérées au document graphique du règlement relèvent des dispositions générales « Article IV - 1.les zones humides ».

En outre sont seules admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, les occupations et utilisations des sols suivantes :

En secteur Nh,

- **L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes** dans les limites fixées par les articles 6, 7, 9 et 10 du présent règlement.

En secteurs Nj et Nh

- La construction d'annexes, dans les limites fixées par les articles 6, 7, 9, 10 et 11.

En secteur NI

- L'aménagement, l'extension mesurée ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination,
- Les installations légères sportives et les installations légères liées au tourisme et aux loisirs de plein air (y compris sanitaire, local technique, d'information...),
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des lois en vigueur.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la (ou les) voie(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Le projet peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité sera appréciée compte tenu notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Il n'est pas fixé de règle.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Il n'est pas fixé de règle.

4.2.2. Eaux résiduaires liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un traitement avant rejet dans le milieu.

4.2.3. Eaux pluviales

Il n'est pas fixé de règle.

4.3. Electricité - Téléphone

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les installations et constructions admises dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 m des voies existantes, à modifier ou à créer.

De part et d'autre de la RD 50 et de la RD 16, les constructions doivent être édifiées en recul de 25 m de l'axe de la voie. En outre :

- Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).
- Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.
- Seuls sont envisageables les cas particuliers suivants :
 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif admis dans la zone doivent être implantées en retrait de 7 m des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
 - Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité) ;
- Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transports d'électricité HTB (tension > 50kV), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

En outre en secteur Nj

De part et d'autre des **graveaux** repérés sur les documents graphiques, une marge de recul de 5 m minimum est imposée.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des nouvelles constructions doit tenir compte de l'environnement.

Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'appui des limites séparatives,
- soit avec un retrait au moins égal à 3 m,
- soit à l'appui d'une des deux limites séparatives latérales et avec un retrait d'au moins 3 mètres de l'autre limite.

Toutefois, lorsque la construction nouvelle s'inscrit dans le prolongement d'une construction existante en bon état et implantée avec un recul compris entre 0 et 3 m, la construction nouvelle peut respecter le même retrait que la construction existante.

Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transports d'électricité HTB (tension > 50kV), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

En outre, en secteur Nj

Une distance minimale de 3 m est exigée pour l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux **chettés** repérés sur le document graphique.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh

L'extension des constructions à usage d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol de la totalité des annexes autorisées dans la zone Nh est limitée à 20 m² à la date du PLU approuvé.

En secteur Nj

L'emprise au sol de la totalité des annexes autorisées dans la zone Nj est limitée à 20 m² à la date du PLU approuvé.

En secteur NL

L'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone NL est limitée à 100 m² à la date du PLU approuvé.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée .

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

En secteur Na et Ng

Il n'est pas fixé de règle.

En secteurs Nj et Nh

La hauteur des annexes nouvelles autorisées dans la zone est limitée à 2.50 m à l'égout du toit et à 4.00 m au faîtage.

En secteur Nh

En cas d'extension limitée de construction à usage d'habitation, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du volume principal de la construction existante.

En secteur NI

La hauteur maximale des constructions autorisées devra être identique à celle des constructions environnantes situées dans la zone.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

En secteur Nj et Nh

11.1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs ...). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives architecturales et paysagères.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Seuls les matériaux suivants pourront être employés : bois, roseau, tôle ou chaume. La teinte devra être sombre afin de s'intégrer au mieux dans le paysage existant.

11.2. Toitures

Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments.

Les annexes et les extensions de construction à usage d'habitation seront recouvertes en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

Toutefois, d'autres types de matériaux peuvent être admis suivant :

- leur implantation par rapport à la construction principale et leur visibilité depuis le domaine public,
- leur intégration générale dans le paysage et la qualité de leur mise en œuvre.

Pour les annexes et les extensions de construction à usage d'habitation d'une largeur de pignon supérieure à 3.80 mètres, la toiture devra systématiquement prévoir deux versants principaux.

Les toitures des annexes, extensions et volumes secondaires, qu'elles soient de une ou plusieurs pentes, doivent respecter le même angle que celui de la construction principale.

11.3. Lorsqu'il est prévu des clôtures, celles-ci seront constituées soit :

- par une haie vive de 1.10 m maximum doublée ou non d'un grillage
- par un grillage simple d'une hauteur maximale de 1.10 m.

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

Autres secteurs

11.4. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs ...). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

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

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations d'essences locales existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Le choix des essences les plus favorables fait l'objet de recommandations particulières rappelées en annexe au présent règlement.

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

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES
ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

Annexe n°1

Espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière, dans sa notice « Choisir des arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » :

Arbres :

- Alisier torminal
- Aulne glutineux
- Bouleau verruqueux
- Châtaignier commune
- Chêne pédonculé
- Chêne vert
- Cormier (sorbier domestique)
- Erable champêtre (petit Erable, acérais)
- Frêne élevé (frêne commun)
- Hêtre
- If
- Merisier (cerisier des oiseaux)
- Orme champêtre
- Peuplier tremble
- Saule blanc
- Sorbier des oiseaux
- Tilleul à petites feuilles

Arbustes et arbrisseaux :

- Ajoncs d'Europe
- Aubépine
- Bourdaine (nerprun bourdaine)
- Cornouiller sanguin (sanguine, bois punais, sauvignon)
- Eglantier (rosier des chiens)
- Genêt à balai (sarrothamne)
- Houx
- Néflier
- Noisetier commun
- Poirier commun
- Pommier sauvage
- Prunelier (épine noire)
- Saule roux
- Saule à oreillettes
- Sureau noir
- Tamaris d'Angleterre
- Troène
- Virone obier (obier)

Annexe n°2

Espèces invasives dont l'introduction dans les parc et jardins et dans les espaces naturels est à éviter

Liste élaborée par le Conservatoire National Botanique de Brest

	Nom Latin	Nom français	Provenance
à surveiller	<i>Acer negundo</i> L.	Erable Négundo	Centre-est de l'Amérique du nord
taxon invasif I1	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante - Faux-vernis du Japon - Vernis du Japon	
taxon invasif I1	<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Aster Lancéolé	
à surveiller	<i>Aster novi-belgii</i> L.	Aster de Virginie - Aster de jardin	
à surveiller	<i>Aster squamatus</i> (Spreng.) Hieron.	Fleurs du roussillon	Amérique
potentiellement invasif	<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse fougère	Sud-Américaine
taxon invasif I1/I3	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Sénéçon en arbre	Sud-Afrique
potentiellement invasif	<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Arbre de David - Arbre à papillon	
taxon invasif I1	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la Pampas	Amérique du sud - Nlle zélande - Nlle Guinée
potentiellement invasif	<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.		
à surveiller	<i>Egeria densa</i> Planch.	Elodée dense	
à surveiller	<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Olivier de Bohême	
à surveiller	<i>Elodea callitrichoides</i> (Rich.) Casp.		
à surveiller	<i>Elodea canadensis</i> Michx.	Elodée du Canada	Amérique du nord
à surveiller	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée à feuilles étroites	
taxon invasif I1	<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees		
potentiellement invasif	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase	Eurasie
potentiellement invasif	<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f.	Impatience de Balfour	Asie
potentiellement invasif	<i>Impatiens capensis</i> Meerb.		
potentiellement invasif	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya - Balsamine Géante	Asie
à surveiller	<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Impatience à petites fleurs	Asie

Annexe n°3

Objectifs de mixité sociale du logement

Sur Fédrun :

Dans le secteur (n°1) délimité au titre du L123-2b du Code de l'Urbanisme, le programme de logements sera constitué de 100% de logements locatifs sociaux.

Sur Pendille :

Dans les secteurs (n°2 et 3) délimités au titre du L123-2b du Code de l'Urbanisme, à l'échelle de chacun des secteurs, le programme de logements sera constitué d'un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

Dans le secteur (n°4) délimité au titre du L123-2b du Code de l'Urbanisme, le programme de logements sera constitué de 100% de logements locatifs sociaux.

Sur Aignac :

Dans les secteurs (n°5 et 6) délimités au titre du L123-2b du Code de l'Urbanisme, à l'échelle de chacun des secteurs, le programme de logements sera constitué d'un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.