



# ERBIGNAC

## Révision du PLU

## 4 – RÈGLEMENT

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision	7 mai 2013	13 mai 2016	31 mars 2017
Mise à jour n°1	Arrêté du 15 juin 2018		
Modification n°1	12 août 2019		8 novembre 2019

# Sommaire

Sommaire .....	2
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES.....	15
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER.....	76
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES.....	113
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES .....	128

# DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1/ CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Herbignac.

## ARTICLE 2/ PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

### ~ Règles et législations particulières

S'ajoutent aux règles du PLU, toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : loi Littoral, code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire...

### ~ Règlement National d'urbanisme

Conformément au code de l'urbanisme :

Article R111-2, R.111-4, R.111-26, et R.111-27 du Code de l'Urbanisme

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

## ~ Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.

## ARTICLE 3 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones **urbaines** mixtes ou spécialisées (U)
- Zones **à urbaniser** (AU)
- Zones **agricoles** (A)
- Zones **naturelles** et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents de graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UB). Les zones peuvent comprendre des sous-secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UBk). Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire, ce qui y est interdit et parfois ce qui y est préconisé. Ces dispositions se déclinent au niveau de 16 articles.

### ~ Les zones urbaines, dites « zones U »

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA, UB) et les zones urbaines spécialisées (UE).

### ~ Les zones à urbaniser, dites « zones AU »

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Le règlement ainsi que, pour certaines de ces zones, des orientations d'aménagement et de programmation, définissent leurs conditions d'aménagement et d'équipement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

### ~ Les zones agricoles, dites « zones A »

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la valeur agricole ou conchylicole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Seules peuvent être admises dans certains secteurs de ces zones les aménagements, constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) doit être consultée selon les modalités et cas prévus par les dispositions législatives ou réglementaires des codes de l'urbanisme.

### ~ Les zones naturelles, dites « zone N »

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

La CDNPS (Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites) doit être consultée selon les modalités et cas prévus par les dispositions législatives ou réglementaires des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

## ARTICLE 4 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

En plus du règlement graphique délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières, les documents graphiques comportent également :

### ~ Les emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique et en annexe au PLU).

### ~ Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

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

## ~ Les éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, les éléments suivants, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :

- **Les bâtiments remarquables à protéger** : Le patrimoine identifié au règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme doit être protégé. Les travaux ayant pour effet de modifier les éléments bâtis doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées, âgées. En tout état de cause, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Les éventuelles extensions de ces éléments bâtis doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces constructions remarquables devront être précédés d'un permis de démolir. La démolition pourra être autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

- **Le petit patrimoine** : Le patrimoine ou le petit patrimoine identifié au règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme doit être protégé. Les déplacements des éléments de petit patrimoine sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme. Il peut s'agir de (liste non exhaustive) : puits, fours, moulin, lavoirs, fontaines et croix.
- **Les haies** : Les haies identifiées au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5—III-2°Code de l'urbanisme, doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au règlement graphique doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et de manière à remplir une fonction similaire.
- **Les jardins remarquables** : Les jardins remarquables identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme doivent être protégés. Les travaux ayant pour objet de démolir ou de porter atteinte à la qualité paysagère du site devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

## ~ Zones de sensibilité archéologique

Des sites de sensibilité archéologique protégés par la loi sont recensés sur le territoire. Ceux-ci figurent sur un plan en annexe du PLU. Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux envisagées sur ces sites sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Elles ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. Le service régional de l'archéologie doit être saisi selon l'importance du projet (seuils minimum d'emprise au sol variables selon les secteurs).

Hors zones arrêtées pour saisine, le préfet de région – DRAC des Pays de la Loire, sera systématiquement saisi pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha, les travaux listés à l'article 4 du décret susmentionné, 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 qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

En outre, sur l'ensemble du territoire communal, s'applique par ailleurs l'article L. 531-14 du code du patrimoine : « 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 » :

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal) se résume comme suit : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322 ».

Confère annexes du PLU : plan et arrêté préfectoral.

### ~ Les zones humides

Les zones humides figurant aux documents graphiques sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau y sont interdits. Les restrictions admises à la préservation des zones humides concernent la sécurité, le passage des réseaux, les exhaussements, affouillements et remblaiements liés à la restauration de zones humides.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet, présentant un caractère d'intérêt général, conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale au moins à 200% de la surface supprimée.

### ~ Les zones inondables

Il est rappelé concernant la SNGRI et le PGRI que :

~ La stratégie nationale de gestion des risques inondation affirme la nécessité de penser l'aménagement des territoires dans une logique d'aménagement durable, et vise à cette fin le triple objectif d'augmenter la sécurité des personnes, de stabiliser –voire réduire- le coût des dommages liés aux inondations et de réduire les délais de retour à la normale des territoires sinistrés. Sa déclinaison territoriale se fait à l'échelle des grands bassins hydrographiques, principalement au travers de Plans de gestion des risques d'inondations. En application de l'article L 566-7.1 du code de l'environnement le PGRI et le SDAGE disposent d'une partie commune. Comparé au SDAGE, le PGRI traite plus spécifiquement des dispositions relatives à la réduction de la vulnérabilité du territoire. Par arrêté en date du 25 novembre 2015, le Préfet coordonnateur du bassin a adopté le PGRI Loire Bretagne, applicable pour la période 2016-2021. Ce document opposable depuis le 22 décembre 2015, formalise la politique de gestion des inondations sur la totalité du bassin, qu'elles soient issues des submersions marines, de débordements de cours d'eau ou de toute autre origine, et identifie les priorités pour le bassin. Qu'elles soient inscrites ou non dans le

périmètre d'un territoire à risque important d'inondation toutes les communes doivent le prendre en compte dans les conditions suivantes :

Opposable à l'administration et à ses décisions, le PGRI a une portée directe sur le document d'urbanisme et les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau ; les SCoT et les PLU doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec ses objectifs, orientations fondamentales et dispositions dans les conditions sont fixées par les articles L 566-7 du code de l'environnement et L 131-1 et L 131-7 du code de l'urbanisme. Il est nécessaire de se reporter aux annexes dédiées du PLU.

### ~ **Les retraits par rapport aux voies**

Les documents graphiques font apparaître les retraits à respecter par rapport aux voies (départementales et voie ferrée). Les articles 6 des différentes zones détaillent les marges de retrait à respecter en fonction des voies et, quand il y a lieu, de la destination du projet.

### ~ **Les secteurs affectés par le bruit**

Les bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit repérés aux documents graphiques du PLU, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

## ~ Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N

Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques est autorisé, sous réserve que les modifications apportées :

- ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur,
- ne génèrent pas de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles : article L. 111-3 du code rural)
- respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
- soient destinées à de l'habitation et/ou à de l'hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme.

Une annexe du règlement identifie ces bâtiments. Avant tout éventuel projet de changement de destination d'un bâtiment de la liste en annexe, le dépôt d'un certificat d'urbanisme est fortement recommandé.

Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLU est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

## ~ Les secteurs de mixité sociale renforcée

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront au minimum 30% de logements locatifs aidés ; Dans le cas où le pourcentage minimum fixé au sein de l'article 2 de chaque zone et secteur ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité supérieure ; sauf pour les petites opérations, dont le nombre de logements locatifs aidés à créer est fixe, à savoir :

- Opérations inférieures ou égales à 3 logements : non concernées
- Opérations de 4 ou 5 logements : 1 logement
- Opérations de 6 ou 7 logements : 2 logements

Pour ces petites opérations, une mutualisation de l'objectif est possible entre plusieurs opérations réalisées simultanément sur la commune, à condition que l'objectif global de 30% soit respecté.

## ARTICLE 5/ ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. L'adaptation mineure doit rester strictement limitée et ne peut être apportée que pour un faible dépassement des normes prévues aux articles du règlement de chaque zone.

En outre, 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 l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 6/ AUTORISATIONS SPECIALES**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, les dispositions des articles 3 à 16 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, armoires, schelters, châteaux d'eau, station de relevage et d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs, etc.).
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : constructions et clôtures liées aux cimetières, clochers, mats, pylônes, antennes, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les deux premiers articles des différents règlements de zones.

## **ARTICLE 7/ RESTAURATION DE BATIMENTS**

Conformément à l'article L. 111-23 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **ARTICLE 8/ PERMIS DE DÉMOLIR**

En application de l'article R. 421-28 du même code, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sur l'ensemble du territoire communal (voir délibération municipale annexée). A préparer

## **ARTICLE 9/ STATIONNEMENT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

Conformément à l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation d'aire de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

## **ARTICLE 10/ NON SATISFACTION DES OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (cf. article 12 des différentes zones du règlement), 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 proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La mutualisation des aires de stationnement est encouragée.

## **ARTICLE 11/ ACCÈS ET VOIRIE**

Dans toutes les zones, l'accès direct des constructions sur les Routes Départementales et les pistes cyclables est limité et réglementé suivant les dispositions définies dans les articles 3 du présent règlement. Les principes inscrits au schéma routier départemental s'appliquent aux routes départementales.

## **ARTICLE 12/ RAPPELS DU CODE CIVIL EN MATIERE DE VUES SUR LA PROPRIETE DE SON VOISIN**

Toute construction doit respecter les dispositions de l'article 678 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1.90 m) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions ». Il est toutefois rappelé que les autorisations d'urbanisme sont accordées sous réserve du droit des tiers.

Le respect du droit des tiers ne sera pas vérifié dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

## **ARTICLE 13/ LES REGLES SPECIFIQUES AUX ACTIVITES AGRICOLES ET AUX HABITATIONS DES TIERS**

Conformément à l'article L 111-3 du code rural et de la pêche maritime, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

## **ARTICLE 14/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OUVRAGES DE TRANSPORT D'ELECTRICITE**

Les règles d'implantation et de hauteur définies respectivement aux articles 6, 7 et 10 de chaque zone ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité.

## **ARTICLE 15 / LES DÉCLARATIONS PRÉALABLES**

La délibération prise en Conseil Municipal en date du 31/03/2017 instaure la procédure de déclaration préalable pour les clôtures édifiées à l'alignement des propriétés bordant les voies. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

## ARTICLE 16/ LES REGLES SPECIFIQUES AUX ESPACES VERTS DANS LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, les boisements sans protection réglementaire, pourront être aménagés pour des constructions nouvelles, des aires de stationnement ou encore des espaces paysagers à la condition que les arbres de haut jet dudit boisement qui présentent une qualité paysagère et/ou écologique soient protégés.

## ARTICLE 17/ DEFINITIONS

*Ce lexique définit les notions complexes utilisées dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.*

*Nota : ce lexique est susceptible d'évoluer pour s'adapter aux nouveaux textes de lois.*

### **Accès :**

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, 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 :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **Arbre de haut jet :**

Un arbre de haut jet un arbre tige dont la base du houppier est à au moins 1,90 mètres minimum du sol.

### **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. Elle permet d'enclôser un espace et de séparer deux propriétés. En somme, une clôture empêche l'accès à une propriété.

### **Contigu :**

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite ou à une autre construction.

### **Emprise au sol :**

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

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **Extension :**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### **Habitation Légère de Loisirs :**

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

### **Hauteur maximale des constructions (article 10) :**

Il s'agit de la différence d'altitude maximale admise en tout point de la construction et de sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. Les éléments architecturaux, les lucarnes et les éléments techniques (voir les définitions ci-dessus) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Le point de référence bas : il s'agit du terrain naturel, excepté pour les constructions à l'alignement et les constructions au sein des ZAC DE Kergestion6Pompas et des Prés-Blancs où le point de référence est le trottoir.

Sommet de façade : correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné partant de ce point

Acrotère : muret situé en bordure de toit pour permettre le relevé d'étanchéité, prolongeant la façade. Les garde-corps (pleins ou ajourés ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur)

Point le plus haut : point le plus haut de la couverture

Le calcul des hauteurs autorisées dépend du type de toiture souhaité :

Toiture avec attique : le point de référence principal est le sommet de façade. L'attique, qui correspond à un étage supérieur construit en retrait, doit s'insérer dans un volume défini par le sommet de façade et un plan à 45° partant de ce point.

Toiture-terrasse : le point de référence est l'acrotère. La pente de toit ne doit pas excéder 15° et être masquée par l'acrotère.

Toiture mono pente : le point de référence principal est le sommet de façade. La pente de toit doit être comprise entre 10 et 20°.

Toiture courbe : le point de référence est le sommet de façade. La courbe de toit doit s'inscrire dans un gabarit formé par des angles à 45° par rapport au sommet de façade, sans pouvoir excéder 4m à l'extrados (point le plus haut de la face supérieure de la courbe) par rapport à l'aplomb des façades.

### **Hauteur à l'égout du toit**

Il s'agit de déterminer la hauteur de la construction, prise à l'égout de toiture (c'est-à-dire au niveau de l'élément permettant l'écoulement des eaux pluviales).

**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 ou une emprise publique.

Une limite séparative latérale est une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie ou d'emprise publique.

**Opération d'ensemble :**

L'expression « opération d'ensemble » ou « opération d'aménagement d'ensemble » désigne une urbanisation qui doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, et s'oppose de ce fait à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. L'opération d'ensemble n'est pas une référence particulière à une procédure.

**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 :**

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation. Une voie peut être réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposer des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot.

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



# DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

Article R 151-18 du Code de l'urbanisme : Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

<b>Zones</b>	<b>Descriptif de la zone</b>
<b><u>UA</u></b>	Cette zone correspond à la zone urbaine centrale mixte, à dominante d'habitat avec présence d'équipements publics, de commerces et services. Cette zone est également présente dans les cœurs historiques des villages de Marlais et Pompas.
<b><u>UB</u></b>	Cette zone a une vocation mixte à dominante résidentielle correspond à l'ensemble des quartiers pavillonnaires autour du centre-bourg ainsi que des villages de Marlais et Pompas. Elle couvre également certains hameaux d'envergure.
<b><u>UBz</u></b>	Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC multisites Kergestin-Pompas.
<b><u>UBy</u></b>	Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC Prés-Blancs à vocation mixte dominante économique.
<b><u>UE</u></b>	Cette zone regroupe les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.
<b><u>UEc</u></b>	Cette zone regroupe les activités économiques légères et les constructions à usage de services, d'artisanat et de commerces
<b><u>UEy</u></b>	Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC Prés-Blancs à vocation économique.
<b><u>UL</u></b>	Cette zone correspond au secteur dédié aux équipements de tourisme, de sport et de loisir.

# Zone UA

Cette zone correspond à la zone urbaine centrale mixte, à dominante d'habitat avec présence d'équipements publics, de commerces et services. Cette zone est également présente dans les cœurs historiques des villages de Marlais et Pompas

## ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- > Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux non liés aux activités commerciales ou artisanales exercées sur place
- > Les dépôts en plein air de ferrailles, de déchets, de véhicules et de tous biens de consommation inutilisables
- > Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UA 2
- > L'ouverture de carrière ou de gravière
- > Le stationnement de caravanes, de camping-cars et de mobil-homes sur des terrains non bâtis
- > Les garages collectifs de caravanes dans les terrains non bâtis
- > Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- > Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attractions
- > Les affouillements et exhaussements des sols non mentionnés à l'article UA2.

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- > Les installations classées sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services etc....
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
  - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
- > Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.
- > Dans les terrains bâtis, le stationnement d'une caravane, d'un camping-car sous réserve qu'il soit sous un abri couvert.

- > L'extension ou la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont la création serait interdite dans la présente zone à condition qu'il s'agisse d'une mise aux normes ou qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- > La transformation et l'agrandissement des activités existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'ils n'apportent pas une augmentation des nuisances et des risques.
- > Les annexes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en matériaux de fortune ou de récupération.
- > Les opérations d'aménagement devront comporter 30 % de logements locatifs sociaux (LLS).

*Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité supérieure hormis pour les « petites opérations » décrites aux dispositions générales.*

- > **Au niveau de la place du Prieuré, secteur de mixité sociale renforcée identifié au règlement graphique, toute opération devra respecter la règle suivante :**

Les opérations d'aménagement devront comporter 100 % de logements locatifs sociaux (LLS).

## ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

### **3.1. Accès :**

- > Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies (publiques ou privées) existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) et qui ne permettent pas la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- > Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- > Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

### **3.2. Voirie :**

- > Les terrains devront être desservis par des voies (publiques ou privées), carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- > La création de voies (publiques ou privées) communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes (hors sens unique) : la largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 4 m, le dimensionnement et la création de voies (publiques ou privées) doivent être compatibles avec leurs destinations et l'intensité du trafic.
- > Il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Ces dernières sont alors autorisées si elles desservent 10 habitations au maximum et sous réserve que la largeur minimale de la voie permette de réaliser un demi-tour (véhicules de secours et de dépollution).

- > Toute voie nouvelle doit en outre :
  - être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
  - favoriser le partage des usages modaux
  - respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

### **4.1 Alimentation en eau potable :**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur.

### **4.2 Assainissement :**

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques :

- > Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- > En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
- > Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- > La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
- > Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur publique.

#### 4.2.2 Assainissement des Eaux Usées Assimilées domestiques

- > Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques à droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.
- > Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- > En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
- > Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- > La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

#### 4.2.3 Assainissement des Eaux Usées Non domestiques :

- > Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
- > En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
- > Le dispositif d'assainissement devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.2.4 Eaux pluviales :

- > **Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.**
- > La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,...),
- > Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.
- > Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale (à l'exception des zones repérées sur le règlement graphique eau pluvial du village de Marlais), avec, en cas de rejet, une régulation à 3 litres/secondes/hectares ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.
- > Compte tenu des fortes contraintes hydrauliques sur le village de Marlais, les ouvrages doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence trentennale.
- > Les pluies décennale et trentennale sont définies au SDAEP annexé au PLU.

- > Pour les évènements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.
- > Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>.
- > A ce titre, un contrôle précis des modalités de raccordement de la construction aux réseaux public d'eau pluviale ainsi que du traitement prévu des eaux pluviales mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.
- > De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.
- > Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).
- > Quelque soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.
- > A titre d'information, il est mentionné que la notice du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.
- > Il est également rappelé que les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire,...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.
- > Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs
- > Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :
- > Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviale sont interdites.
- > Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eau pluviale peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par CAP Atlantique ou la Commune.

#### **4.3 Réseaux divers (électricité, télécommunications, gaz, éclairage public, fluides divers) :**

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

#### **4.4 Ordures ménagères :**

Toutes constructions, installations nouvelles ou création de logements, doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non, des déchets.

## **ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

### **Non réglementé**

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

### **6.1 Règle générale :**

La construction doit être édifiée à l'alignement par rapport aux limites des voies ((publiques ou privées) existantes, à modifier ou à créer et à l'alignement par rapport aux limites des emprises (publiques ou privées).

Les constructions doivent présenter un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

### **6.2 Dispositions particulières :**

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 sont possibles dans les cas suivants :

- > Au-delà de ce premier alignement et dans le cadre d'une construction édifiée en second rideau, l'implantation sera libre.
- > La construction pourra être implantée à 5 mètres maximum de l'alignement des voies (publiques ou privées) sous réserve que la continuité visuelle en limite de voie soit assurée (annexe, clôture, etc.)
- > Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes de valeur ou en bon état sont situées sur les terrains contigus sont implantées en retrait, une implantation en continuité des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.
- > Lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (30/03/2017).
- > Lorsque la construction projetée est une annexe. Des implantations différentes pourront être autorisées par rapport à un alignement préexistant du bâti.
- > Lorsqu'il s'agit d'opérations d'aménagement d'ensemble et de lotissements.
- > Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **7.1. Règle générale :**

Toute construction doit être édifiée :

- > soit d'une limite séparative à l'autre,
- > Soit sur une limite séparative en respectant un retrait de 3 mètres minimum (distance en tout point de la construction).
- > soit à distance des limites séparatives en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres.

### **7.2. Dispositions particulières :**

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles dans les cas suivants :

- > Lorsque la construction est une piscine, celle-ci s'implantera à une distance minimale de 3 mètres de toute limite séparative du terrain d'assiette.
- > Lorsque la construction est couverte en chaume et si celle-ci est implantée en limite de propriété, la limite à prendre en compte est celle de l'aplomb de la couverture, soit le mur implanté à 0.33m de la limite.
- > Lorsque la construction est une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles dès lors qu'elles sont réalisées sans réduire l'espace de retrait initial.
- > Lorsque la construction est une annexe, elle peut s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 1,5 mètres des limites séparatives, à condition que le retrait soit planté.
- > Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Non réglementé**

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

**Non réglementé**

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Règle générale :**

- > Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : la hauteur est non réglementée.
- > Pour les autres destinations, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toits ou à l'acrotère. Afin d'assurer une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

### **10.2. Dispositions particulières :**

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. Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire leur(s) impact(s) visuel(s).

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Aspect général :**

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes, par :

- Le respect de l'architecture locale

- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

Les travaux sur les constructions principales d'intérêt patrimonial identifiées au règlement graphique devront utiliser les matériaux d'origine. Par exemple, lorsqu'un bâtiment principal a été recouvert de chaume, la réfection de sa toiture se fera en chaume.

### **11.2. Façades :**

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). Par conséquent :

- Elles ne devront pas présenter plus de 3 teintes différentes (menuiseries comprises).
- Les bardages seront autorisés que s'ils respectent le caractère initial de la construction.
- Pour les percements existants : les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulures et sculptures.
- Les saillies de qualité seront maintenues ou rétablies dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulures et sculptures.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique.

### **11.3. Toitures :**

**Les types de toitures interdites sont :**

- Les toitures en pointe de diamant.
- Les croupes, définies comme l'extrémité d'un comble qui ne s'appuie pas contre un pignon de maçonnerie.

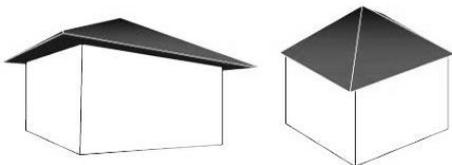


Figure 1 - Toiture en pointe de diamant



Figure 2 - Croupes

**A l'exception des vérandas, les toitures autorisées pour les constructions à usage d'habitations, sont :**

- à deux versants principaux présentant une pente minimale de 40°, réalisés en ardoises naturelles ou en matériau similaires à l'ardoise (en aspect et couleur) pour l'architecture traditionnelle. Les toitures à versants comportent des dalles nantaises et des descentes en zinc. Le bardeau bitumeux n'est pas autorisé.

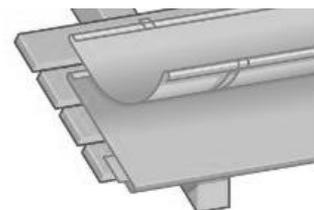


Figure 3 - Dalle nantaise

- à deux versants présentant une pente avoisinant les 50° pour les toitures recouvertes en chaume,
- terrasse et, dans ce cas, l'acrotère de la construction devra faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

Dans le cadre d'une extension, l'acrotère de cette dernière devra se situer sous la hauteur à l'égout du volume principal.

D'autres types de toitures pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent, si leur emploi n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les dispositions relatives à la pente de la toiture ne s'appliquent pas aux annexes et aux extensions de type carports ou garage.

**En limite séparative**, les pentes de toiture de bâtiments seront en adéquation avec les bâtiments voisins attenants.

#### **11.4. Annexes et vérandas :**

- Les annexes et vérandas devront s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes sur l'unité foncière suivant les prescriptions ci-avant.
- La construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris de jardin, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux métalliques, de démolition et/ou de récupération est interdite.

#### **11.5. Dispositions spécifiques à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU**

Sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur des bâtiments remarquables, identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 123-5-3-III-2° du Code de l'urbanisme ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées :

- les extensions,
- l'aménagement,

La démolition peut être autorisée si elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées.

En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

#### **11.6. Clôture :**

##### **11.6.1. Principes généraux :**

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales : 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.

Murs et murets traditionnels existants :

- ils seront remis en état et préservés si besoin.
- leur démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

Sauf pour les clôtures donnant sur l'espace public ou la voirie à l'alignement, les brandes sont autorisées.

Dans tous les cas, les panneaux de bois, brises-vues et toiles tendues sont interdits.

#### **11.6.2. Hauteur des clôtures :**

- les clôtures donnant sur l'espace public ou sur la voirie à l'alignement sont d'une hauteur maximale d'1,80m.
  - les clôtures donnant sur les limites séparatives sont d'une hauteur maximale d'1,80m.
  - Les piliers de clôture ne doivent pas dépasser la hauteur réglementaire.
  - Les piliers de portail ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur règlementaire.
- ***Les clôtures donnant sur L'ESPACE PUBLIC OU LA VOIRIE A L'ALIGNEMENT doivent être constituées soit par :***
- un mur en pierres apparentes,
  - un muret en pierres apparentes ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,50m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire voie,
  - un soubassement en béton moulé, d'une hauteur maximale de 0,25m, surmonté d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire-voie,
- ***Les clôtures donnant sur LES LIMITES SEPARATIVES, doivent être constituées soit par :***
- un mur en pierres apparentes ou enduit,
  - un muret en pierres apparentes ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,50m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire voie,
  - un soubassement en béton moulé, d'une hauteur maximale de 0,25m, surmonté d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire-voie,
  - un grillage ou des lisses ou dispositif à claire-voie.

La règle sur la hauteur des clôtures ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes
- d'une justification d'un besoin particulier lié à l'usage et au bon fonctionnement de la construction.

#### **11.6.3. Végétaux :**

- Les haies existantes seront maintenues ou remplacées par les essences préconisées.
- . Une haie vive est une clôture en soit, il n'est pas nécessaire de doubler le dispositif.
- Le choix des essences constitutives des haies se fera conformément à celles préconisées dans le document « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » (annexé au règlement).

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### **12.1 Règles générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- > s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- > s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés en fonction des seuils déterminés par destination projetée (cf. tableau suivant).

Dans tout projet, le nombre de place de stationnement requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter de qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impératif technique justifié.

### **12.2 Dispositions particulières :**

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, 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 proximité de l'opération,
- > soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

### **12.3 Modalités de réalisation :**

Les places de stationnement automobiles devront avoir pour dimensions minimales 2,3 mètres X 5 mètres.

Le recul prévu pour chaque place de stationnement sera suffisamment important et permettra une circulation optimale des véhicules. A titre de recommandation ce recul pourra être de 6 mètres.

Lorsque la place de stationnement est bordée par une clôture, un mur ou une haie la largeur minimale est de 2,5 mètres.

La longueur pourra être réduite à 4,5 mètres si l'aménagement prévoit un porte-à-faux de type espace vert, ou noue.

#### **12.4 Calcul du nombre de places minimum selon la nature de la construction :**

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Logement	<ul style="list-style-type: none"><li>• Une place de stationnement par logement ou un garage</li><li>• Dans le cas d'une extension, seule la création d'un nouveau logement entraîne la création d'une place ou d'un garage par logement</li><li>• En cas d'opération de plus de 5 logements il est demandé une place de stationnement en parking commun par tranche de 3 logements</li></ul>
Logement LLS	Une place de stationnement
Bureau	Une place de stationnement par 40 m <sup>2</sup> de surface plancher
Hébergement hôtelier, résidences de tourisme, résidences hôtelières	Hôtels : une place par chambre Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue (confère destination commerciale)
Commerce	<p>A partir de 150 m<sup>2</sup> de surface plancher : une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface plancher calculée au-delà de 150m<sup>2</sup>.</p> <p>Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Le plan local d'urbanisme peut augmenter ce plafond pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments dont le permis de construire a été déposé à compter du 1er janvier 2016.</p> <p>Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site</p>

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre minimum de places requises</b>
	<p>qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.</p> <p>Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.</p>
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par 100 m <sup>2</sup> de surface plancher

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

### **12.5 Stationnement des cycles**

Non réglementé

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. Plantations existantes :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales ou régionales notamment en se référant au guide « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière. Ce document est annexé au règlement.

Par ailleurs, Les aménagements, constructions et installations doivent préserver les haies, les arbres de haut jet et les boisements situés dans les secteurs repérés au plan au titre du L.123-1-5-III-2° Toute implantation à proximité de ces éléments doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.

Toutefois, la suppression d'arbres de haut jet est soumise à déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Ils seront remplacés par la plantation d'arbres de haut jet en quantité équivalente.

### **13.2. Plantations des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement de plus de 50 m<sup>2</sup>, qu'elles soient en partie privative ou en espace commun, devront faire l'objet d'un aménagement paysager visant à bien intégrer les aménagements dans le paysage.

### **13.3. Création d'espaces verts communs :**

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots devront prévoir des espaces paysagers communs et/ou espaces publics, représentant au minimum 10% de la surface totale du terrain d'assiette. Ces espaces doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lien convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitutifs d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements suivants :

- > aires de jeux et de détente
- > stationnement perméable
- > bassins d'orage paysager accessible
- > espaces dédiés aux techniques de gestion des eaux pluviales dont les noues paysagères et accessibles.

## **ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Non réglementé**

## **ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Non réglementé**

## **ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des extensions de constructions existantes et des annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

# Zone UB

Cette zone a une vocation mixte à dominante résidentielle correspond à l'ensemble des quartiers pavillonnaires autour du centre-bourg ainsi que des villages de Marlais et Pompas. Elle couvre également certains hameaux d'envergure.

La zone UB comprend les sous-secteurs suivants :

<u>UBz</u>	Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC multisites Kergestin-Pompas.
<u>UBy</u>	Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC Prés-Blancs à vocation mixte dominante économique.

## ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- > Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux non liés aux activités commerciales ou artisanales exercées sur place
- > Les dépôts en plein air de ferrailles, de déchets, de véhicules et de tous biens de consommation inutilisables
- > Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UB 2
- > L'ouverture de carrière ou de gravière
- > Le stationnement de caravanes, de camping-cars et de mobil-homes sur des terrains non bâtis
- > Les garages collectifs de caravanes dans les terrains non bâtis
- > Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- > Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attractions
- > Les affouillements et exhaussements des sols non mentionnés à l'article UB2.

## ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- > Les installations classées sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services etc....
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

- qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
- > Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.
- > Dans les terrains bâtis, le stationnement d'une caravane, d'un camping-car sous réserve qu'il soit sous un abri couvert.
- > L'extension ou la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont la création serait interdite dans la présente zone à condition qu'il s'agisse d'une mise aux normes ou qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- > La transformation et l'agrandissement des activités existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'ils n'apportent pas une augmentation des nuisances et des risques.
- > Les annexes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en matériaux de fortune ou de récupération.
- > Les opérations d'aménagement devront comporter 30 % de logements locatifs sociaux (LLS).

*Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité supérieure hormis pour les « petites opérations » décrites aux dispositions générales.*

- > **Au niveau des secteurs de mixité sociale renforcée de la rue de Bretagne et Moulin de la Galette identifiés au règlement graphique, toute opération devra respecter la règle suivante :**

Les opérations d'aménagement devront comporter 100 % de logements locatifs sociaux (LLS).

#### Dans le secteur UBy :

- > Les commerces sont autorisés à la condition d'avoir une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup>.
- > Les opérations d'aménagement devront comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux (LLS).

*Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité supérieure hormis pour les « petites opérations » décrites aux dispositions générales.*

#### Dans le secteur UBz :

- > Les opérations d'aménagement de 6 logements et plus devront comporter 27 % de logements locatifs sociaux (LLS).

*Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité supérieure hormis pour les « petites opérations » décrites aux dispositions générales.*

- > Les occupations ou constructions du sol prévues ne compromettent ou ne rendent plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone

## ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

### **3.1. Accès :**

- > Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies (publiques ou privées) existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) et qui ne permettent pas la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- > Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- > Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
- > Sont interdites toutes constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la RD 33 (vers Pontchâteau). Pour les autres voies, les accès sont autorisés sous réserve de leur sécurité.
- > Hors agglomération, les nouveaux accès sur la RD 774 sont interdits.

### **3.2. Voirie**

- > Les terrains devront être desservis par des voies (publiques ou privées), carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- > La création de voies (publiques ou privées) communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes (hors sens unique) : la largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 4 m, le dimensionnement et la création de voies (publiques ou privées) doivent être compatibles avec leurs destinations et l'intensité du trafic.
- > Il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Ces dernières sont alors autorisées si elles desservent 10 habitations au maximum et sous réserve que la largeur minimale de la voie permette de réaliser un demi-tour (véhicules de secours et de répurgation).
- > Toute voie nouvelle doit en outre :
  - être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
  - favoriser le partage des usages modaux
  - respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Toute opération ou construction devra être édictée sous réserve que les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

#### Dans le secteur UBy :

- > Il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse qui ne permettent pas de faire demi-tour. Ces dernières sont alors autorisées si elles n'excèdent pas 50 m de long et si elles desservent 10 habitations au maximum

#### Dans le secteur UBz:

- > Il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse qui ne permettent pas de faire demi-tour. Ces dernières sont alors autorisées si elles n'excèdent pas 50 m de long et si elles desservent 10 habitations au maximum

Toute opération ou construction devra être édifiée sous réserve que :

- > Les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

### **4.1 Alimentation en eau potable :**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur.

### **4.2 Assainissement :**

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques :

- > Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- > En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
- > Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- > La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

- > Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur publique.

#### 4.2.2 Assainissement des Eaux Usées Assimilées domestiques

- > Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilée domestiques à droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.
- > Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- > En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
- > Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- > La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

#### 4.2.3 Assainissement des Eaux Usées Non domestiques :

- > Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
- > En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
- > Le dispositif d'assainissement devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.2.4 Eaux pluviales :

- > **Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.**
- > La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,...),
- > Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.
- > Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale (à l'exception des zones repérées sur le règlement graphique eau pluvial du village de Marlais), avec, en cas de rejet, une régulation à 3

litres/secondes/hectares ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

- > Compte tenu des fortes contraintes hydrauliques sur le village de Marlais, les ouvrages doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence trentennale.
- > Les pluies décennale et trentennale sont définies au SDAEP annexé au PLU.
- > Pour les évènements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.
- > Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>.
- > A ce titre, un contrôle précis des modalités de raccordement de la construction aux réseaux public d'eau pluviale ainsi que du traitement prévu des eaux pluviales mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.
- > De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.
- > Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).
- > Quel que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.
- > A titre d'information, il est mentionné que la notice du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.
- > Il est également rappelé que les objectifs règlementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier règlementaire,...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif règlementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.
- > Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs
- > Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :
- > Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviale sont interdites.
- > Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eau pluviale peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par CAP Atlantique ou la Commune.

Dans le sous-secteur UBy :

- > Le débit de fuite maximal autorisé est de 3L/seconde/hectare avec un débit minimal de 0,5l/s pour une occurrence de 10 ans.

#### **4.3. Réseaux divers (électricité, télécommunications, gaz, éclairage public, fluides divers) :**

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

#### **4.4 Ordures ménagères :**

Toutes constructions, installations nouvelles ou création de logements, doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non, des déchets.

Dans le sous-secteur UBz :

En remplacement d'aires ou de locaux de stockage des déchets situés à l'intérieur de l'unité foncière des constructions, le règlement autorise la création de points d'apport volontaire.

## **ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

**Non réglementé**

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

### **6.1. Règle générale :**

Sauf indication contraire reportée au règlement graphique, la construction doit être édifiée à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport d'une part aux limites des voies (publiques ou privées) existantes, à modifier ou à créer, d'autre part par rapport aux limites des emprises publiques.

Pour les constructions déjà implantées dans une marge de recul par rapport à une RD (voir indication portée au règlement graphique), 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.

Les constructions doivent présenter un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Dans les sous-secteurs UBz et UBy :

La construction doit être édifiée soit à l'alignement soit avec un retrait de 0,5 mètre minimum par rapport aux limites des voies (publiques ou privées) existantes, à modifier ou à créer et par rapport aux limites des emprises publiques.

Lorsque la construction est implantée en retrait, la bande de terrain non bâtie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité permettant une bonne intégration dans le paysage urbain de la voie ou de l'emprise.

### **6.2. Dispositions particulières :**

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 sont possibles dans les cas suivants, excepté dans les marges de recul préconisées le long des routes départementales:

- > Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes de valeur ou en bon état sont situées sur les terrains contigus sont implantées en retrait, une implantation en continuité des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.
- > Lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (31/03/2017). L'extension de bâti existant est alors autorisée à l'alignement ou en arrière de la construction existante.

- > Lorsque la construction projetée est une annexe. Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées par rapport à un alignement préexistant du bâti.
- > Lorsqu'il s'agit d'opérations d'aménagement d'ensemble et de lotissements.
- > Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

### **7.1. Règle générale :**

Toute construction doit être édifée :

- > soit d'une limite séparative à l'autre,
- > Soit sur une limite séparative en respectant un retrait de 3 mètres minimum (distance en tout point de la construction).
- > soit à distance des limites séparatives en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres.

Afin d'aménager un espace planté adapté aux conditions d'accès et d'entretien, une annexe doit être édifée soit sur une limite séparative soit en respectant un retrait de 1,50 m par rapport à la limite séparative.

Dans le sous-secteur UBz :

Toute construction doit être édifée soit sur une limite séparative, soit en respectant un retrait de 1,5 mètres minimum.

Dans le sous-secteur UBy :

Toute construction doit être édifée :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un retrait au moins égal à 1,50 m.

Pour les ERP et les ensembles commerciaux, en fonction des risques d'incendie liés à la destination de la construction :

- l'implantation en limite séparative peut être conditionnée par la réalisation d'un mur coupe-feu.

### **7.2. Dispositions particulières :**

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles dans les cas suivants :

- > Lorsque la construction est une piscine, celle-ci s'implantera à une distance minimale de 3 m de toute limite séparative du terrain d'assiette.
- > Lorsque la construction est couverte en chaume et si celle-ci est implantée en limite de propriété, la limite à prendre en compte est celle de l'aplomb de la couverture, soit le mur implanté à 0.33m de la limite.
- > Lorsque la construction est une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles dès lors qu'elles sont réalisées sans réduire l'espace de retrait initial.

- > Lorsque la construction est une annexe.
- > Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Non réglementé**

## ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

### **Sauf dans le sous-secteur UBz :**

L'emprise au sol maximale autorisée est de 0.60.

## ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### **10.1. Règle générale :**

- > Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : la hauteur est non réglementée.
- > Pour les autres destinations, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toits ou à l'acrotère. Afin d'assurer une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- > Les constructions recouvertes de chaume (construction traditionnelle ou écohabitat) auront une hauteur maximale de 3,30 mètres à l'égout des toits.

### **Dans le sous-secteur UBy et UBz:**

- > La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12,40 mètres à l'égout des toits ou 15,50 m à l'acrotère, sans excéder un rez-de-chaussée surmonté de deux étages et d'un attique ou d'un niveau de comble. Les constructions s'inscrivent dans les gabarits suivants :
- > Afin d'assurer une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- > Les attiques présenteront un retrait de 2 m minimum, sur au moins 65% du linéaire de façade de l'étage inférieur.
- > La hauteur des bâtiments annexes ou abris qui ne sont pas accolés ou attenants au bâtiment principal, ne peut excéder 3,20 m à l'égout ou à l'acrotère.

Dans les sous-secteurs UBy et UBz, le point de référence pour les terrains en forte pente ou avec talus est celui de la voie d'accès publique ou privée, dans tous les autres cas la règle sur le point de référence demeure inchangée.

### **10.2. Dispositions particulières :**

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. Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire leur(s) impact(s) visuel(s).

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

### **11.1. Aspect général :**

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes, par :

- Le respect de l'architecture locale
- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

Les travaux sur les constructions principales d'intérêt patrimonial identifiées au règlement graphique devront utiliser les matériaux d'origine. Par exemple, lorsqu'un bâtiment principal a été recouvert de chaume, la réfection de sa toiture se fera en chaume.

### **11.2. Façades :**

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). Par conséquent :

- Elles ne devront pas présenter plus de 3 teintes différentes (menuiseries comprises).
- Les bardages seront autorisés que s'ils respectent le caractère initial de la construction.
- Pour les percements existants : les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulures et sculptures.
- Les saillies de qualité seront maintenues ou rétablies dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulures et sculptures.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique.

### **11.3. Toitures :**

#### **Les types de toitures interdites sont :**

- Les toitures en pointe de diamant.
- Les croupes, définies comme l'extrémité d'un comble qui ne s'appuie pas contre un pignon de maçonnerie.

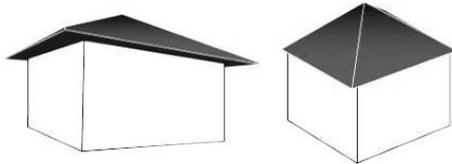


Figure 4 - Toiture en pointe de diamant

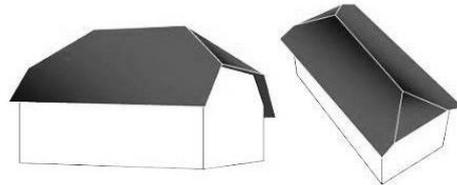


Figure 5 - Croupes

#### **A l'exception des vérandas, les toitures autorisées pour les constructions à usage d'habitations, sont :**

- à deux versants principaux présentant une pente minimale de 40°, réalisés en ardoises naturelles ou en matériau similaires à l'ardoise (en aspect et couleur) pour l'architecture traditionnelle. Les toitures à versants comportent des dalles nantaises et des descentes en zinc. Le bardeau bitumeux n'est pas autorisé.

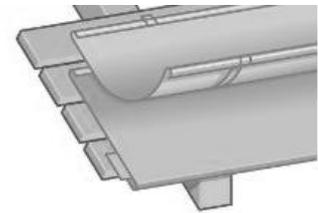


Figure 6 - Dalle nantaise

- à deux versants présentant une pente avoisinant les 50° pour les toitures recouvertes en chaume,
- terrasse et, dans ce cas, l'acrotère de la construction devra faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

Dans le cadre d'une extension, l'acrotère de cette dernière devra se situer sous la hauteur à l'égout du volume principal.

D'autres types de toitures pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent, si leur emploi n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les dispositions relatives à la pente de la toiture ne s'appliquent pas aux annexes et aux extensions de type carports ou garage.

En limite séparative, les pentes de toiture de bâtiments seront en adéquation avec les bâtiments voisins attenants.

#### **Dans le sous-secteur UBz**

Dans le cas de la réalisation d'une toiture à deux versants, cette dernière pourra présenter une pente minimale de 35°.

#### **Dans le sous-secteur UBy**

Les toitures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas, seront :

- > soit à deux versants principaux, présentant une pente minimale de 35°, réalisées en matériau sombre de teinte proche du bleu ardoise ou neutre (gris).

- > soit terrasse et dans ce cas, l'acrotère de la construction devra faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

D'autres types de toitures pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent (...).

Dans tous les cas, les toitures devront s'intégrer à leur environnement. Les pentes de toitures de bâtiments construits en limite séparative seront :

- > soit identiques à celles des bâtiments voisins attenants,
- > soit en adéquation avec ces derniers (ex : pas de chevauchement d'acrotère et de rive de pente).

#### **11.4. Annexes et vérandas :**

- Les annexes et vérandas devront s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes sur l'unité foncière suivant les prescriptions ci-avant.
- La construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris de jardin, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux métalliques, de démolition et/ou de récupération est interdite.

#### **11.5. Dispositions spécifiques à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU**

Sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur des bâtiments remarquables, identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées :

- les extensions,
- l'aménagement,

La démolition peut être autorisée si elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées.

En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

#### **11.6. Clôture :**

##### **11.6.1. Principes généraux :**

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.

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.

Murs et murets traditionnels existants :

- ils seront remis en état et préservés si besoin.
- leur démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

Sauf pour les clôtures donnant sur l'espace public ou la voirie à l'alignement, les brandes sont autorisées.

Dans tous les cas, les panneaux de bois, brises-vues et toiles tendues sont interdits (sauf dérogations mentionnées ci-après dans le sous-secteur UBz).

### **11.6.2. Hauteur des clôtures :**

- les clôtures donnant sur l'espace public ou sur la voirie à l'alignement sont d'une hauteur maximale d'1,50m. et de 1,80 m pour les espaces d'activité économique
- Les piliers de clôture ne doivent pas dépasser la hauteur réglementaire.
- Les piliers de portail ne doivent pas dépasser la hauteur réglementaire de plus de 20 cm.
- Les clôtures donnant sur les limites séparatives sont d'une hauteur maximale d'1,80m.

#### **Dans le sous-secteur UBy :**

- Des adaptations de la hauteur peuvent être autorisées en relation avec les zones de stockage et d'exposition extérieures des commerces, sous réserve d'un traitement qualitatif et d'une bonne intégration urbaine et paysagère.

#### **- Les clôtures donnant sur L'ESPACE PUBLIC OU LA VOIRIE A L'ALIGNEMENT doivent être constituées soit par :**

- un mur en pierres apparentes,
- un muret en pierres apparentes ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,50m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire voie,
- un soubassement en béton moulé, d'une hauteur maximale de 0,25m, surmonté d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire-voie,
- un grillage ou des lisses ou dispositif à claire-voie

#### **- Les clôtures donnant sur LES LIMITES SEPARATIVES, doivent être constituées soit par :**

- un mur en pierres apparentes ou enduit,
- un muret en pierres apparentes ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,50m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire voie,
- un soubassement en béton moulé, d'une hauteur maximale de 0,25m, surmonté d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire-voie,
- un grillage ou des lisses ou dispositif à claire-voie.

#### **Dans le sous-secteur UBz :**

- Les panneaux de bois destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords sont autorisés sur les linéaires de 3 mètres maximum à partir de la construction.

#### **- Les clôtures AU CONTACT D'UNE ZONE AGRICOLE OU NATURELLE, doivent être constituées soit par :**

- une haie vive,
- une grille ou un grillage doublé d'une haie vive,
- des brandes doublées d'une haie vive.

La règle sur la hauteur des clôtures ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes
- d'une justification d'un besoin particulier lié à l'usage et au bon fonctionnement de la construction.

### **11.6.3. Végétaux :**

- Les haies existantes seront maintenues ou remplacées par les essences préconisées.
- Une haie vive est une clôture en soit, il n'est pas nécessaire de doubler le dispositif. Le choix des essences constitutives des haies se fera conformément à celles préconisées dans le document « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » (annexé au règlement).

## ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

### **12.1 Règles générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- > s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- > s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés en fonction des seuils déterminés par destination projetée (cf. tableau suivant).

Dans tout projet, le nombre de place de stationnement requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter de qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impératif technique justifié, hormis en sous-secteurs Ubz et UBy.

### **12.2 Dispositions particulières :**

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, 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 proximité de l'opération,
- > soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

### **12.3 Modalités de réalisation :**

Les places de stationnement automobiles devront avoir pour dimensions minimales 2,3 mètres X 5 mètres.

Le recul prévu pour chaque place de stationnement sera suffisamment important et permettra une circulation optimale des véhicules. A titre de recommandation se recul pourra être de 6 mètres.

Lorsque la place de stationnement est bordée par une clôture, un mur ou une haie la largeur minimale est de 2,5 mètres.

La longueur pourra être réduite à 4,5 mètres si l'aménagement prévoit un porte-à-faux de type espace vert, ou noue.

**Dans les sous-secteurs UBy et UBz :**

La superficie à prendre en compte n'est pas réglementée.

**12.4 Calcul du nombre de places minimum selon la nature de la construction :**

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Logement	<p>Deux places de stationnement par logement garage compris. Dans le cas d'une extension, seule la création d'un nouveau logement entraîne la création d'une place ou d'un garage par logement.</p> <p>En cas d'opération de plus de 5 logements il est demandé une place de stationnement en parking commun par tranche de 3 logements</p> <p><u>Dans le sous-secteur UBy :</u></p> <p>Pour les logements individuels : 2 places, garage non compris (place aérienne ou abritée (préau non clos).</p> <p>Pour les logements collectifs ou intermédiaires : 1 places de stationnement par logement, garage non compris (place aérienne ou abritée (préau non clos), en arrondissant au chiffre inférieur.</p> <p><u>Dans le sous-secteur UBz:</u> 1 place de stationnement par logement</p>
Logement LLS	Une place de stationnement
Bureau	Une place de stationnement par 40 m <sup>2</sup> de surface plancher
Hébergement hôtelier, résidences de tourisme, résidences hôtelières	<p>Hôtels : une place par chambre</p> <p>Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue (confère destination commerciale)</p>

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Commerce	<p>A partir de 150 m<sup>2</sup> de surface plancher :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> calculée au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface plancher</li> <li>• soit les commerces d'une surface plancher inférieure à 1000 m<sup>2</sup> pourront avoir un stationnement d'une taille équivalente à leur surface de plancher</li> </ul> <p>Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1<sup>o</sup> de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Le plan local d'urbanisme peut augmenter ce plafond pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments dont le permis de construire a été déposé à compter du 1er janvier 2016.</p> <p>Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.</p> <p>Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.</p> <p><u>Dans le sous-secteur UBy :</u></p> <p>1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface plancher</p>
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par 100 m <sup>2</sup> de surface plancher.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

### **12.5 Stationnement des cycles**

Les constructions nouvelles (hors annexe) répondant aux destinations ci-dessous, devront prévoir des places de stationnement accessibles pour les deux roues non motorisées :

- Pour les constructions à destination de logement collectif, il est exigé une emprise au sol de 1,50 m<sup>2</sup> au sein d'un espace dédié et accessible de tous par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente. Il est exigé une emprise au sol minimale de 1,50m<sup>2</sup> au sein d'un espace dédié, en partie abrité et accessible de tous par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins des constructions ou installations envisagées.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. Plantations existantes :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales ou régionales notamment en se référant au guide « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière. Ce document est annexé au règlement.

Par ailleurs, les aménagements, constructions et installations doivent préserver les haies, les arbres de haut jet et les boisements situés dans les secteurs repérés au plan au titre du L 123-1-5-III-2° Toute implantation à proximité de ces éléments doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.

Toutefois, la suppression d'arbres de haut jet est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Ils seront remplacés par la plantation d'arbres de haut jet en quantité équivalente.

### **13.2. Plantations des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement de plus de 50 m<sup>2</sup>, qu'elles soient en partie privative ou en espace commun, devront faire l'objet d'un aménagement paysager visant à bien intégrer les aménagements dans le paysage.

### **13.3. Création d'espaces verts communs**

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots devront prévoir des espaces paysagers communs et/ou espaces publics, représentant au minimum 10% de la surface totale du

terrain d'assiette. Ces espaces doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lien convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitutifs d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements suivants :

- > aires de jeux et de détente
- > stationnement perméable
- > bassins d'orage paysager accessible
- > espaces dédiés aux techniques de gestion des eaux pluviales dont les noues paysagères et accessibles.

#### **Dans le sous-secteur UBy**

Il n'est pas défini de surface minimum à traiter en espaces communs autre que la voirie.

#### **Dans le sous-secteur UBz :**

Les espaces non bâtis et notamment les marges de retrait prévues à l'article 6 doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

### **ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des extensions de constructions existantes et des annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.



# Zone UL

Cette zone correspond au secteur dédié aux équipements de tourisme, de sport et de loisir.

## ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- > Les constructions à usage d'habitat, agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux non liés aux activités commerciales ou artisanales exercées sur place,
- > Les dépôts en plein air de ferrailles, de déchets, de véhicules et de tous biens de consommation inutilisables
- > Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UL 2.
- > Les stationnements de caravanes isolées,
- > Les exhaussements et affouillements des sols,
- > L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

## ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- > Toute construction nécessaire aux activités de sports, de loisirs, de tourisme et l'hébergement associé sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant.
- > Toute construction à usage de gardiennage sous réserve qu'elle soit nécessaire et intégrée au bâtiment de sport, de loisir ou de tourisme.
- > Les installations classées sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services etc....
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
  - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.

Sont également admises :

- > Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU (30/03/2017) dont la destination est incompatible avec la destination de la zone, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles (constructions à destination d'habitation par exemple) ainsi que la création d'annexes liées à une construction dont la destination est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve de se situer sur la même unité foncière que la construction principale.
- > Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.

- > Les affouillements et exhaussements liés à la création de piscine, de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création d'une réserve incendie
- > L'extension ou la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont la création serait interdite dans la présente zone à condition qu'il s'agisse d'une mise aux normes ou qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- > La transformation et l'agrandissement des activités existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'ils n'apportent pas une augmentation des nuisances et des risques.

## ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE

### **3.1. Accès :**

- > Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies (publiques ou privées) existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) et qui ne permettent pas la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- > Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- > Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

### **3.2. Voirie**

- > Les terrains devront être desservis par des voies (publiques ou privées), carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- > La création de voies (publiques ou privées) communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes (hors sens unique) : la largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 4 m, le dimensionnement et la création de voies (publiques ou privées) doivent être compatibles avec leurs destinations et l'intensité du trafic.
- > Il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Ces dernières sont alors autorisées si elles desservent 10 habitations au maximum et sous réserve que la largeur minimale de la voie permette de réaliser un demi-tour (véhicules de secours et de répurgation).
- > Toute voie nouvelle doit en outre :
  - être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
  - favoriser le partage des usages modaux
  - respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

## ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

### **4.1 Alimentation en eau potable :**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur.

### **4.2 Assainissement :**

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques :

- > Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- > En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
- > Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- > La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
- > Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur publique.

#### 4.2.2 Assainissement des Eaux Usées Assimilées domestiques

- > Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques à droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.
- > Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

- > En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
- > Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- > La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

#### 4.2.3 Assainissement des Eaux Usées Non domestiques :

- > Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
- > En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
- > Le dispositif d'assainissement devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.2.4 Eaux pluviales :

- > **Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.**
- > La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,...),
- > Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.
- > Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale (à l'exception des zones repérées sur le règlement graphique eau pluvial du village de Marlais), avec, en cas de rejet, une régulation à 3 litres/secondes/hectares ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.
- > Compte tenu des fortes contraintes hydrauliques sur le village de Marlais, les ouvrages doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence trentennale.
- > Les pluies décennale et trentennale sont définies au SDAEP annexé au PLU.
- > Pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.
- > Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>.
- > A ce titre, un contrôle précis des modalités de raccordement de la construction aux réseaux public d'eau pluviale ainsi que du traitement prévu des eaux pluviales mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.
- > De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

- > Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).
- > Quelque soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.
- > A titre d'information, il est mentionné que la notice du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.
- > Il est également rappelé que les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire,...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.
- > Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs
- > Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :
- > Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales sont interdites.
- > Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eau pluviale peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par CAP Atlantique ou la Commune.

#### **4.3. Réseaux divers (électricité, télécommunications, gaz, éclairage public, fluides divers) :**

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

#### **4.4 Ordures ménagères :**

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non, des déchets.

## **ARTICLE UL 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

### **Non réglementé**

## **ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

### **6.1. Règle générale :**

La construction doit être édifée avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport d'une part par rapport aux limites des voies (publiques ou privées) existantes, à modifier ou à créer, d'autre part par rapport aux limites des emprises publiques..

Les constructions doivent présenter un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

## **6.2. Dispositions particulières :**

Des implantations autres que celles listées au point 6.1 sont possibles dans les cas suivants :

- > Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- > Lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état édifiés selon un retrait différent de celui défini par la règle générale, la construction nouvelle peut être autorisée à s'aligner avec les bâtiments existants.
- > Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- > À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques,

## **6.3. Dans tous les cas, une implantation particulière pourra être imposée :**

Lorsque l'environnement bâti l'exige, notamment pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants : Si l'implantation des bâtiments contigus est à l'alignement.

- > Si l'implantation des bâtiments contigus présente le même retrait.

# **ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

## **7.1. Règle générale :**

Toute construction doit être édifiée à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 5 mètres.

## **7.2. Dispositions particulières :**

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles dans les cas suivants :

- > Les habitations légères de loisir installées dans les lieux définis au R111-38 du code de l'urbanisme s'implanteront à distance de plus de 2 mètres des limites séparatives en respectant des marges latérales.
- > Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.
- > L'implantation en limites séparatives internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues.
- > Lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, à condition toutefois que les distances minimales de la construction existante soient respectées pour l'extension.
- > Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

## ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR

### **11.1. Aspect général :**

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes, par :

- Le respect de l'architecture locale
- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

Les travaux sur les constructions principales d'intérêt patrimonial identifiées au règlement graphique devront utiliser les matériaux d'origine. Par exemple, lorsqu'un bâtiment principal a été recouvert de chaume, la réfection de sa toiture se fera en chaume.

### **11.2. Façades :**

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). Par conséquent :

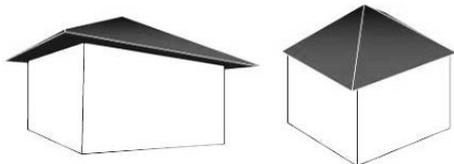
- Elles ne devront pas présenter plus de 3 teintes différentes (menuiseries comprises).
- Les bardages seront autorisés que s'ils respectent le caractère initial de la construction.
- Pour les percements existants : les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulures et sculptures.
- Les saillies de qualité seront maintenues ou rétablies dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulures et sculptures.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique.

### **11.3. Toitures :**

#### **Les types de toitures interdites sont :**

- Les toitures en pointe de diamant.
- Les croupes, définies comme l'extrémité d'un comble qui ne s'appuie pas contre un pignon de maçonnerie.



pointe de diamant



Figure 6 - Toiture en  
Figure 7 - Croupes

#### **A l'exception des vérandas, les toitures autorisées pour les constructions à usage d'habitations, sont :**

- à deux versants principaux présentant une pente minimale de 40°, réalisés en ardoises naturelles ou en matériau similaires à l'ardoise (en aspect et couleur) pour l'architecture traditionnelle. Les toitures à versants comportent des dalles nantaises et des descentes en zinc. Le bardeau bitumeux n'est pas autorisé.

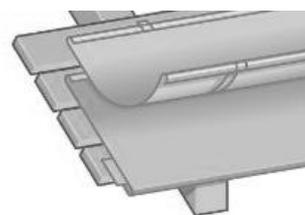


Figure 8 - Dalle nantaise

- à deux versants présentant une pente avoisinant les 50° pour les toitures recouvertes en chaume,
- terrasse et, dans ce cas, l'acrotère de la construction devra faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

Dans le cadre d'une extension, l'acrotère de cette dernière devra se situer sous la hauteur à l'égout du volume principal.

D'autres types de toitures pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent, si leur emploi n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les dispositions relatives à la pente de la toiture ne s'appliquent pas aux annexes et aux extensions de type carports ou garage.

**En limite séparative**, les pentes de toiture de bâtiments seront en adéquation avec les bâtiments voisins attenants.

### **11.4. Annexes et vérandas :**

- Les annexes et vérandas devront s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes sur l'unité foncière suivant les prescriptions ci-avant.

- La construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris de jardin, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux métalliques, de démolition et/ou de récupération est interdite.

### **11.5. Dispositions spécifiques à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU**

Sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur des bâtiments remarquables, identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées :

- les extensions,
- l'aménagement,

La démolition peut être autorisée si elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées.

En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

### **11.6. Clôture :**

#### **11.6.1. Principes généraux :**

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.

Murs et murets traditionnels existants :

- ils seront remis en état et préservés si besoin.
- leur démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

Sauf pour les clôtures donnant sur l'espace public ou la voirie à l'alignement, les brandes sont autorisées.

Dans tous les cas, les panneaux de bois, brises-vues et toiles tendues sont interdits.

#### **11.6.2. Hauteur des clôtures :**

- les clôtures donnant sur l'espace public ou sur la voirie à l'alignement sont d'une hauteur maximale d'1,50m.
- Les piliers de clôture ne doivent pas dépasser la hauteur réglementaire.
- Les piliers de portail de doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur réglementaire.
- les clôtures donnant sur les limites séparatives sont d'une hauteur maximale d'1,80m.

#### ***- Les clôtures donnant sur L'ESPACE PUBLIC OU LA VOIRIE A L'ALIGNEMENT doivent être constituées soit par :***

- un mur en pierres apparentes,
- un muret en pierres apparentes ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,50m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire voie,
- un soubassement en béton moulé, d'une hauteur maximale de 0,25m, surmonté d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire-voie,
- un grillage ou des lisses ou dispositif à claire-voie

#### ***- Les clôtures donnant sur LES LIMITES SEPARATIVES, doivent être constituées soit par :***

- un mur en pierres apparentes ou enduit,
- un muret en pierres apparentes ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,50m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire voie,

- un soubassement en béton moulé, d'une hauteur maximale de 0,25m, surmonté d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire-voie,
  - un grillage ou des lisses ou dispositif à claire-voie.
- **Les clôtures AU CONTACT D'UNE ZONE AGRICOLE OU NATURELLE, doivent être constituées soit par :**
- une haie vive,
  - une grille ou un grillage doublé d'une haie vive,
  - des brandes doublées d'une haie vive.

La règle sur la hauteur des clôtures ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes
- d'une justification d'un besoin particulier lié à l'usage et au bon fonctionnement de la construction.

### **11.6.3. Végétaux :**

- Les haies existantes seront maintenues ou remplacées par les essences préconisées.
- Une haie vive est une clôture en soit, il n'est pas nécessaire de doubler le dispositif. Le choix des essences constitutives des haies se fera conformément à celles préconisées dans le document « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » (annexé au règlement).

## **ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### **12.1 Règles générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- > s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- > s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés en fonction des seuils déterminés par destination projetée (cf. tableau suivant).

Dans tout projet, le nombre de place de stationnement requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter de qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impératif technique justifié.

### **12.2 Dispositions particulières :**

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, 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 proximité de l'opération,
- > soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

### **12.3 Modalités de réalisation :**

Les places de stationnement automobiles devront avoir pour dimensions minimales 2,3 mètres X 5 mètres.

Le recul prévu pour chaque place de stationnement sera suffisamment important et permettra une circulation optimale des véhicules. A titre de recommandation se recul pourra être de 6 mètres.

Lorsque la place de stationnement est bordée par une clôture, un mur ou une haie la largeur minimale est de 2,5 mètres.

La longueur pourra être réduite à 4,5 mètres si l'aménagement prévoit un porte-à-faux de type espace vert, ou noue.

### **12.4 Calcul du nombre de places minimum selon la nature de la construction :**

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Autre destination que l'habitat	<p>« Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature ;</li> <li>- du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>- du stationnement sur le domaine public en prenant en compte la capacité totale et le taux d'occupation</li> <li>- de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité ».</li> </ul>

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

### **12.5 Stationnement des cycles**

Les constructions nouvelles (hors annexe) répondant aux destinations ci-dessous, devront prévoir des places de stationnement accessibles pour les deux roues non motorisées :

- Pour les constructions à destination de logement collectif, il est exigé une emprise au sol de 1,50 m<sup>2</sup> au sein d'un espace dédié et accessible de tous par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente. Il est exigé une emprise au sol minimale de 1,50m<sup>2</sup> au sein d'un espace dédié, en partie abrité et accessible de tous par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins des constructions ou installations envisagées.

## **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. Plantations existantes :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales ou régionales notamment en se référant au guide « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière. Ce document est annexé au règlement.

### **13.2. Plantations des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement de plus de 50 m<sup>2</sup>, qu'elles soient en partie privative ou en espace commun, devront faire l'objet d'un aménagement paysager visant à bien intégrer les aménagements dans le paysage.

### **13.3. Création d'espaces verts communs**

Les espaces non bâtis et notamment les marges de retrait prévues à l'article 6 doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Par ailleurs, Les aménagements, constructions et installations doivent préserver les haies, les arbres de haut jet et les boisements situés dans les secteurs repérés au plan au titre du L 123-1-5-III-2° Toute implantation à proximité de ces éléments doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.

Toutefois, la suppression d'arbres de haut jet est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Ils seront remplacés par la plantation d'arbres de haut jet en quantité équivalente.

## ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

## ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

## ARTICLE UL 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des extensions de constructions existantes et des annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.



# Zone UE

Cette zone regroupe les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

Cette zone comprend les sous-secteurs :

<u>UEc</u>	Cette zone regroupe les activités économiques légères et les constructions à usage de services, d'artisanat et de commerces
<u>UEy</u>	Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la ZAC Prés-Blancs à vocation économique.

## ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- > Les constructions à usage d'habitation dont les logements de fonction,
- > L'ouverture de carrière ou de gravière,
- > Le stationnement de caravanes, de camping-cars et de mobil-homes sur des terrains non bâtis,
- > Les garages collectifs de caravanes dans les terrains non bâtis,
- > Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- > Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attractions,
- > Les affouillements et exhaussements des sols non mentionnés à l'article UE2.
- > Les dépôts en plein air de ferrailles, de déchets, de véhicules et de tous biens de consommation inutilisables
- > Les dépôts en plein air et entrepôts commerciaux non liés à la surface de vente

Dans les secteurs UEc et UEy :

- > Les constructions à usage industriel,
- > Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UE 2,
- > Les dépôts en plein air et entrepôt commerciaux non liés à la surface de vente,
- > Les annexes.

## ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- > Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone telles que les hôtels, les restaurants.
- > Les installations classées sous réserve :

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
  - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
- > Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.
  - > Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - > Le changement de destination des constructions existantes non autorisées dans le secteur à condition que leur nouvel usage soit lié ou qu'il ait un lien évident avec les activités autorisées dans le secteur.
  - > Les activités commerciales sous réserve qu'elles soient complémentaires avec les activités de production sur place.

#### Dans le secteur UEy :

- > Les commerces sont autorisés à la condition d'avoir une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

### **3.1. Accès :**

- > Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies (publiques ou privées) existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) et qui ne permettent pas la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- > Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- > Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
- > Hors agglomération, les nouvelles constructions à vocation économique doivent respecter un recul de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 774

#### Dans le sous-secteur UEc :

- > Les accès à la RD 774 seront réalisés de façon concertée pour assurer la sécurité.

### **3.2. Voirie**

- > Les terrains devront être desservis par des voies (publiques ou privées), carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

- > La création de voies (publiques ou privées) communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes (hors sens unique) : la largeur minimale de plateforme ne pourra être inférieure à 8 m, la largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 4 m, le dimensionnement et la création de voies (publiques ou privées) doivent être compatibles avec leurs destinations et l'intensité du trafic.
- > Toute voie nouvelle doit en outre :
  - être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
  - favoriser le partage des usages modaux
  - respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

## ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

### **4.1. Alimentation en eau potable :**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur.

### **4.2. Assainissement :**

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques :

- > Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- > En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
- > Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- > La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
- > Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître

d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur publique.

#### 4.2.2 Assainissement des Eaux Usées Assimilées domestiques

- > Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilée domestiques à droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.
- > Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- > En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
- > Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- > La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

#### 4.2.3 Assainissement des Eaux Usées Non domestiques :

- > Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
- > En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
- > Le dispositif d'assainissement devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.2.4 Eaux pluviales :

- > **Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.**
- > La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,...),
- > Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.
- > Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale (à l'exception des zones repérées sur le règlement graphique eau pluvial du village de Marlais), avec, en cas de rejet, une régulation à 3 litres/secondes/hectares ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

- > Compte tenu des fortes contraintes hydrauliques sur le village de Marlais, les ouvrages doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence trentennale.
- > Les pluies décennale et trentennale sont définies au SDAEP annexé au PLU.
- > Pour les évènements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.
- > Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>.
- > A ce titre, un contrôle précis des modalités de raccordement de la construction aux réseaux public d'eau pluviale ainsi que du traitement prévu des eaux pluviales mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.
- > De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.
- > Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).
- > Quelque soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.
- > A titre d'information, il est mentionné que la notice du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.
- > Il est également rappelé que les objectifs règlementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier règlementaire,...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif règlementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.
- > Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs
- > Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :
- > Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviale sont interdites.
- > Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eau pluviale peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par CAP Atlantique ou la Commune.

#### **Dans le sous-secteur UEy**

- > Le débit de fuite maximal autorisé est de 3L/seconde/hectare avec un débit minimal de 0,5l/s pour une occurrence de 10 ans.

#### **4.3. Réseaux divers (électricité, télécommunications, gaz, éclairage public, fluides divers) :**

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

#### **4.4 Ordures ménagères :**

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non, des déchets.

## ARTICLE UE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

**Non réglementé**

## ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

### **6.1. Règle générale :**

Sauf indication contraire reportée au règlement graphique, la construction doit être édifiée avec un retrait de 6 mètres minimum par rapport, d'une part aux limites des voies (publiques ou privées) existantes, à modifier ou à créer, d'autre part aux limites des emprises (publiques ou privées).

Pour les constructions déjà implantées dans une marge de recul par rapport à une RD (voir indication portée au règlement graphique), 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 constructions doivent présenter un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

### **6.2. Dispositions particulières :**

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 sont possibles dans les cas suivants, excepté dans les marges de recul préconisées le long des routes départementales pour :

- > Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- > Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes de valeur ou en bon état sont situées sur les terrains contigus sont implantées en retrait, une implantation en continuité des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.
- > Lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (30/03/2017). L'extension de bâti existant est alors autorisée à l'alignement ou en arrière de la construction existante.
- > Lorsque la construction projetée est une annexe. Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées par rapport à un alignement préexistant du bâti.

## ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### **7.1. Règle générale :**

Toute construction doit être édifiée :

- > soit d'une limite séparative à l'autre,
- > Soit sur une limite séparative en respectant un retrait de 3 mètres minimum (distance en tout point de la construction).
- > soit à distance des limites séparatives en respectant un retrait au moins égales à 6 mètres.

En cas d'implantation sur une ou des limites séparatives, des mesures devront être prises afin d'éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

## **7.2. Dispositions particulières :**

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 7.1 sont possibles dans les cas suivants :

- > lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, à condition toutefois que les distances minimales de la construction existante soient respectées pour l'extension.
- > Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

**Non réglementé**

## **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

**Non réglementé**

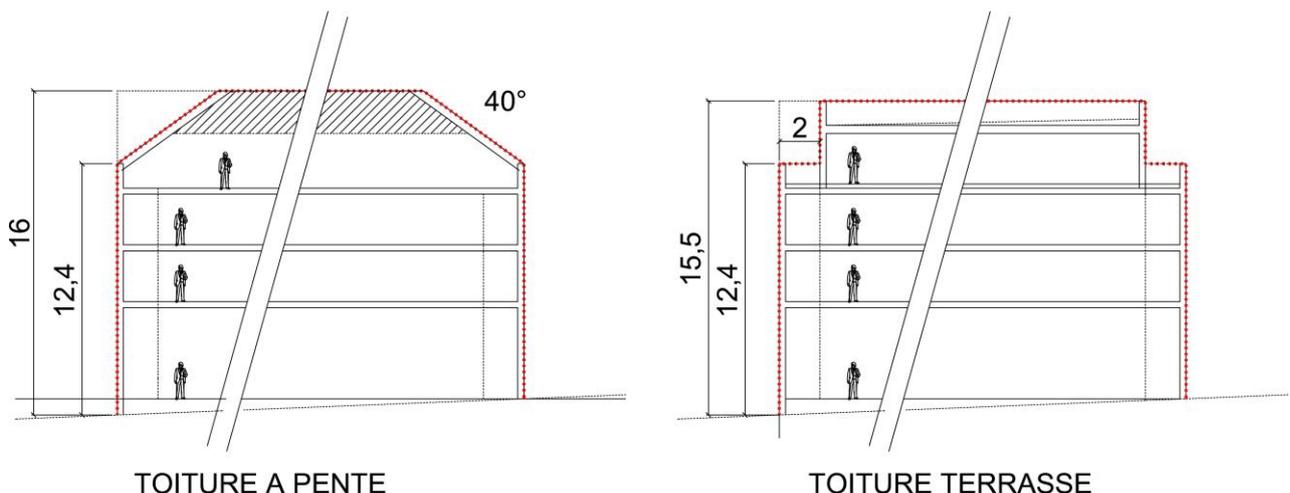
## **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### > **10.1. Règle générale :**

La hauteur est non réglementée.

Dans le sous-secteur UEy

- > La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12,40 mètres à l'égout des toits ou 15,50 m à l'acrotère, sans excéder un rez-de-chaussée surmonté de deux étages et d'un attique ou d'un niveau de comble. Les constructions s'inscrivent dans les gabarits suivants :



- > Afin d'assurer une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- > Les attiques présenteront un retrait de 2 m minimum, sur au moins 65% du linéaire de façade de l'étage inférieur.
- > La hauteur des bâtiments annexes ou abris qui ne sont pas accolés ou attenants au bâtiment principal, ne peut excéder 3,20 m à l'égout ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur UEc :

- > La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'acrotère ou au point le plus haut de la construction.

### **10.2. Dispositions particulières :**

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. Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire leur(s) impact(s) visuel(s).

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Aspect général :**

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes, par :

- Le respect de l'architecture locale
- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

Les travaux sur les constructions principales d'intérêt patrimonial identifiées au règlement graphique devront utiliser les matériaux d'origine. Par exemple, lorsqu'un bâtiment principal a été recouvert de chaume, la réfection de sa toiture se fera en chaume.

### **11.2. Façades :**

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). Par conséquent :

- Elles ne devront pas présenter plus de 3 teintes différentes (menuiseries comprises).
- Les bardages seront autorisés que s'ils respectent le caractère initial de la construction.
- Pour les percements existants : les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulures et sculptures.
- Les saillies de qualité seront maintenues ou rétablies dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulures et sculptures.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique.

### **11.3. Toitures :**

#### **Les types de toitures interdites sont :**

- Les toitures en pointe de diamant.
- Les croupes, définies comme l'extrémité d'un comble qui ne s'appuie pas contre un pignon de maçonnerie.

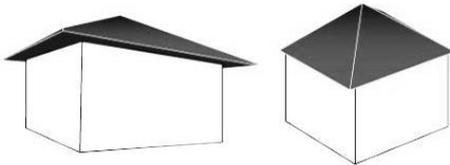


Figure 9 - Toiture en pointe de diamant

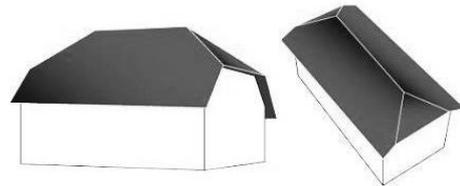


Figure 10 - Croupes

Dans le cadre d'une extension, l'acrotère de cette dernière devra se situer sous la hauteur à l'égout du volume principal.

D'autres types de toitures pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent, si leur emploi n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

**En limite séparative**, les pentes de toiture de bâtiments seront en adéquation avec les bâtiments voisins attenants.

### **11.4. Annexes et vérandas :**

- Les annexes et vérandas devront s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes sur l'unité foncière suivant les prescriptions ci-avant.
- La construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris de jardin, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux métalliques, de démolition et/ou de récupération est interdite.

### **11.5. Dispositions spécifiques à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU**

Sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur des bâtiments remarquables, identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées :

- les extensions,
- l'aménagement,

La démolition peut être autorisée si elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées.

En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

## **11.6. Clôture :**

### **11.6.1. Principes généraux :**

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales : 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.

#### **Murs et murets traditionnels existants :**

- ils seront remis en état et préservés si besoin.
- leur démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

Sauf pour les clôtures donnant sur l'espace public ou la voirie à l'alignement, les brandes sont autorisées.

Dans tous les cas, les panneaux de bois, brises-vues et toiles tendues sont interdits.

### **11.6.2. Hauteur des clôtures :**

#### **Règle générale**

- les clôtures donnant sur l'espace public ou sur la voirie à l'alignement sont d'une hauteur maximale d'1,80m.
- Les piliers de clôture ne doivent pas dépasser la hauteur réglementaire.
- Les piliers de portail ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur règlementaire.
- les clôtures donnant sur les limites séparatives sont d'une hauteur maximale d'1,80m.

#### **Dans le sous-secteur UEy :**

Des adaptations de la hauteur peuvent être autorisées en relation avec les zones de stockage et d'exposition extérieures des commerces, sous réserve d'un traitement qualitatif et d'une bonne intégration urbaine et paysagère.

#### ***- Les clôtures donnant sur L'ESPACE PUBLIC OU LA VOIRIE A L'ALIGNEMENT doivent être constituées soit par :***

- un mur en pierres apparentes,
- un muret en pierres apparentes ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,50m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire voie,
- un soubassement en béton moulé, d'une hauteur maximale de 0,25m, surmonté d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire-voie,
- un grillage ou des lisses ou dispositif à claire-voie

#### ***- Les clôtures donnant sur LES LIMITES SEPARATIVES, doivent être constituées soit par :***

- un mur en pierres apparentes ou enduit,
- un muret en pierres apparentes ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,50m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire voie,
- un soubassement en béton moulé, d'une hauteur maximale de 0,25m, surmonté d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire-voie,
- un grillage ou des lisses ou dispositif à claire-voie.

#### ***- Les clôtures AU CONTACT D'UNE ZONE AGRICOLE OU NATURELLE, doivent être constituées soit par :***

- une haie vive,
- une grille ou un grillage doublé d'une haie vive,
- des brandes doublées d'une haie vive.

### **Dispositions particulières**

La règle sur la hauteur des clôtures ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes
- d'une justification d'un besoin particulier lié à l'usage et au bon fonctionnement de la construction.

#### **11.6.3. Végétaux :**

- Les haies existantes seront maintenues ou remplacées par les essences préconisées.
- Une haie vive est une clôture en soit, il n'est pas nécessaire de doubler le dispositif.
- Le choix des essences constitutives des haies se fera conformément à celles préconisées dans le document « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » (annexé au règlement).

## **ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### **12.1 Règles générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- > s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- > s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés en fonction des seuils déterminés par destination projetée (cf. tableau suivant).

Dans tout projet, le nombre de place de stationnement requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter de qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impératif technique justifié.

### **12.2 Dispositions particulières :**

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, 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 proximité de l'opération,
- > soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

### **12.3 Modalités de réalisation :**

Les places de stationnement automobiles devront avoir pour dimensions minimales 2,3 mètres X 5 mètres.

Le recul prévu pour chaque place de stationnement sera suffisamment important et permettra une circulation optimale des véhicules. A titre de recommandation se recul pourra être de 6 mètres.

Lorsque la place de stationnement est bordée par une clôture, un mur ou une haie la largeur minimale est de 2,5 mètres.

La longueur pourra être réduite à 4,5 mètres si l'aménagement prévoit un porte-à-faux de type espace vert, ou noue.

### **Dans les sous-secteurs UEy et UEc :**

La superficie à prendre en compte n'est pas réglementée.

### **12.4 Calcul du nombre de places minimum selon la nature de la construction :**

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre minimum de places requises</b>
<b><u>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</u></b>	
Bureau	Une place de stationnement par 40 m <sup>2</sup> de surface plancher
Hébergement hôtelier, résidences de tourisme, résidences hôtelières	Hôtels : une place par chambre Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue (confère destination commerciale)

<b>Destination projetée</b>  <u>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</u>	<b>Nombre minimum de places requises</b>
<p>Commerce</p>	<p>A partir de 150 m<sup>2</sup> de surface plancher :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface plancher calculée au-delà de 150 m<sup>2</sup> soit les commerces d'une surface plancher inférieure à 1000 m<sup>2</sup> pourront avoir un stationnement d'une taille équivalente à leur surface de plancher</li> </ul> <p>Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1<sup>o</sup> de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Le plan local d'urbanisme peut augmenter ce plafond pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments dont le permis de construire a été déposé à compter du 1er janvier 2016.</p> <p>Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.</p> <p>Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.</p> <p><u>Dans le sous-secteur UEy :</u></p> <p>1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface plancher</p>
<p>Artisanat, industrie et entrepôt</p>	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p>

<b>Destination projetée</b>  <u>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</u>	<b>Nombre minimum de places requises</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature ;</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>• du stationnement sur le domaine public en prenant en compte la capacité totale et le taux d'occupation</li> <li>• de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

### **12.5 Stationnement des cycles**

Les constructions nouvelles (hors annexe) répondant aux destinations ci-dessous, devront prévoir des places de stationnement accessibles pour les deux roues non motorisées :

- Pour les constructions à destination de logement collectif, il est exigé une emprise au sol de 1,50 m<sup>2</sup> au sein d'un espace dédié et accessible de tous par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente. Il est exigé une emprise au sol minimale de 1,50m<sup>2</sup> au sein d'un espace dédié, en partie abrité et accessible de tous par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins des constructions ou installations envisagées.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. Plantations existantes :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales ou régionales notamment en se référant au guide « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière. Ce document est annexé au règlement.

### **13.2. Plantations des aires de stationnement**

Les aires de stationnement de plus de 50 m<sup>2</sup>, qu'elles soient en partie privative ou en espace commun, devront faire l'objet d'un aménagement paysager, préférentiellement de pleine terre, visant à bien intégrer les aménagements dans le paysage.

### **13.3. Création d'espaces verts communs**

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots devront prévoir des espaces paysagers communs et/ou espaces publics, préférentiellement de pleine terre, représentant au minimum 10% de la surface totale du terrain d'assiette. Ces espaces doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lien convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitutifs d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements suivants :

- > aires de jeux et de détente
- > stationnement perméable
- > bassins d'orage paysagers accessibles
- > espaces dédiés aux techniques de gestion des eaux pluviales dont les noues paysagères et accessibles.

Dans les sous-secteurs UEy et UEc :

Il n'est pas défini de surface minimum à traiter en espaces communs autre que la voirie.

## **ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Non réglementé**

## **ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Non réglementé**

## **ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des extensions de constructions existantes et des annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

# DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

Article R\*151-20 du Code de l'urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. ».

<b>Zones</b>	<b>Descriptif de la zone</b>
<b><u>1AU</u></b>	Cette zone recouvre les zones à urbaniser à vocation mixte dominante résidentielle. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD
<b><u>1AUz</u></b>	Cette zone correspond aux espaces à urbaniser à vocation mixte dominante résidentielle de la ZAC multisites Kergestin-Pompas.
<b><u>1AUe</u></b>	Cette zone recouvre les zones à urbaniser à vocation économique c'est-à-dire destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD.
<b><u>1AUey</u></b>	Cette zone recouvre les zones à urbaniser à vocation économique de la ZAC des Prés-Blancs. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD.
<b>2AU</b>	Cette zone est une réserve de terrains vouée à des développements à vocation mixte dominante résidentielle de long terme.
2AUe	Cette zone est une réserve de terrains vouée à des développements à vocation économique de long terme.

# Zone 1AU

Cette zone recouvre les zones à urbaniser à vocation mixte dominante résidentielle. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD

Cette zone comprend le sous-secteur :

<u>1AUz</u>	Cette zone correspond aux espaces à urbaniser à vocation mixte dominante résidentielle de la ZAC multisites Kergestin-Pompas.
-------------	---

## ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- > Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux non liés aux activités commerciales ou artisanales exercées sur place
- > Les dépôts en plein air de ferrailles, de déchets, de véhicules et de tous biens de consommation inutilisables
- > Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AU2
- > L'ouverture de carrière ou de gravière
- > Le stationnement de caravanes, de camping-cars et de mobil-homes sur des terrains non bâtis
- > Les garages collectifs de caravanes dans les terrains non bâtis
- > Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- > Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attractions
- > Les affouillements et exhaussements des sols non mentionnés à l'article 1AU2.

## ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- > Les installations classées sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services etc....
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
  - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.

- > Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.
- > Dans les terrains bâtis, le stationnement d'une caravane, d'un camping-car sous réserve qu'il soit sous un abri couvert.
- > L'extension ou la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont la création serait interdite dans la présente zone à condition qu'il s'agisse d'une mise aux normes ou qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- > La transformation et l'agrandissement des activités existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'ils n'apportent pas une augmentation des nuisances et des risques.
- > Les annexes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en matériaux de fortune ou de récupération.

Au niveau du secteur Rue de Ranrouët :

- > Les opérations d'aménagement devront comporter 30 % de logements locatifs sociaux (LLS).

*Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité supérieure hormis pour les « petites opérations » décrites aux dispositions générales.*

Dans le sous-secteur 1AUz:

- > Les opérations d'aménagement devront comporter 27 % de logements locatifs sociaux (LLS).

*Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité supérieure hormis pour les « petites opérations » décrites aux dispositions générales.*

- > Les occupations ou constructions du sol prévus ne compromettent ou ne rendent plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone

## ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

### 3.1. Accès :

- > Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies (publiques ou privées) existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) et qui ne permettent pas la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- > Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- > Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

- > Hors agglomération, aucun accès n'est autorisé pour toutes constructions nouvelles sur la RN 165, la RD 774, la RD 33 (de l'agglomération d'Herbignac, avenue de la Monneraye jusqu'à La Chapelle-des-Marais). Pour les autres voies, les accès sont autorisés sous réserve de leur sécurité.

### **3.2. Voirie**

- > Les terrains devront être desservis par des voies (publiques ou privées), carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- > La création de voies (publiques ou privées) communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes (hors sens unique) : la largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 4 m, le dimensionnement et la création de voies (publiques ou privées) doivent être compatibles avec leurs destinations et l'intensité du trafic.
- > Il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Ces dernières sont alors autorisées si elles desservent 10 habitations au maximum et sous réserve que la largeur minimale de la voie permette de réaliser un demi-tour (véhicule de secours et de répurcation).
- > Toute voie nouvelle doit en outre :
  - être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
  - favoriser le partage des usages modaux
  - respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

#### **Dans le sous-secteur 1AUz:**

- > Il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse qui ne permettent pas de faire demi-tour. Ces dernières sont alors autorisées si elles n'excèdent pas 50 m de long et si elles desservent 10 habitations au maximum

Toute opération ou construction devra être édictée sous réserve que :

- > Les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future

## **ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

Il est rappelé que l'aménagement de la zone doit se faire obligatoirement sous forme d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un aménagement global en cohérence avec la desserte par les réseaux publics. La topographie de la zone à aménager sera considérée prioritairement afin de favoriser l'extension et l'écoulement gravitaire des réseaux en limitant le recours aux ouvrages de refoulement.

#### **4.1 Alimentation en eau potable :**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur.

#### **4.2 Assainissement :**

##### 4.2.1 Eaux usées domestiques :

- > Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- > En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
- > Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- > La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
- > Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur publique.

##### 4.2.2 Assainissement des Eaux Usées Assimilées domestiques

- > Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques à droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.
- > Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- > En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
- > Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- > La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

#### 4.2.3 Assainissement des Eaux Usées Non domestiques :

- > Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
- > En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
- > Le dispositif d'assainissement devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.2.4 Eaux pluviales :

- > **Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.**
- > La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,...),
- > Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.
- > Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale (à l'exception des zones repérées sur le règlement graphique eau pluvial du village de Marlais), avec, en cas de rejet, une régulation à 3 litres/secondes/hectares ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.
- > Compte tenu des fortes contraintes hydrauliques sur le village de Marlais, les ouvrages doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence trentennale.
- > Les pluies décennale et trentennale sont définies au SDAEP annexé au PLU.
- > Pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.
- > Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>.
- > A ce titre, un contrôle précis des modalités de raccordement de la construction aux réseaux public d'eau pluviale ainsi que du traitement prévu des eaux pluviales mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.
- > De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.
- > Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).
- > Quelque soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.
- > A titre d'information, il est mentionné que la notice du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.

- > Il est également rappelé que les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire,...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.
- > Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs
- > Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :
- > Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviale sont interdites.
- > Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eau pluviale peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par CAP Atlantique ou la Commune.

#### **4.3. Réseaux divers (électricité, télécommunications, gaz, éclairage public, fluides divers) :**

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

#### **4.4 Ordures ménagères :**

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non, des déchets.

Dans le sous-secteur 1AUz:

En remplacement d'aires ou de locaux de stockage des déchets situés à l'intérieur de l'unité foncière des constructions, le règlement autorise la création de points d'apport volontaire.

## **ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

**Non réglementé**

## **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

### **6.1. Règle générale :**

Sauf indication contraire reportée au règlement graphique, la construction doit être édifiée à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport, d'une part aux limites des voies (publiques ou privées) existantes, à modifier ou à créer, d'autre part aux limites des emprises publiques.

Pour les constructions déjà implantées dans une marge de recul par rapport à une RD (voir indication portée au règlement graphique), 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 retrait sont interdits.

Les constructions doivent présenter un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

#### Dans le sous-secteur 1AUz :

La construction doit être édifée soit à l'alignement soit avec un retrait de 0,5 mètre minimum par rapport aux limites des voies (publiques ou privées) existantes, à modifier ou à créer et par rapport aux limites des emprises (publiques ou privées).

Lorsque la construction est implantée en retrait, la bande de terrain non bâtie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité permettant une bonne intégration dans le paysage urbain de la voie ou de l'emprise.

#### **6.2. Dispositions particulières :**

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 sont possibles dans les cas suivants, excepté dans les marges de recul préconisées le long des routes départementales pour :

- > Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes de valeur ou en bon état sont situées sur les terrains contigus sont implantées en retrait, une implantation en continuité des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.
- > La construction pourra être implantée à 5 mètres minimum de l'alignement des voies (publiques ou privées) sous réserve que la continuité visuelle en limite de voie soit assurée (annexe, clôture, etc.). Lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (30/03/2017). L'extension de bâti existant est alors autorisée à l'alignement ou en arrière de la construction existante.
- > Lorsque la construction projetée est une annexe. Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées par rapport à un alignement préexistant du bâti.
- > Lorsqu'il s'agit d'opérations d'aménagement d'ensemble et de lotissements.
- > Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

#### **7.1. Règle générale :**

Toute construction doit être édifée :

- > soit d'une limite séparative à l'autre,
- > Soit sur une limite séparative en respectant un retrait de 3 mètres minimum (distance en tout point de la construction).
- > soit à distance des limites séparatives en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres.

#### Dans le sous-secteur 1AUz :

Toute construction doit être édifée soit sur une limite séparative, soit en respectant un retrait de 1,5 mètre minimum.

Afin d'aménagement un espace planté adapté aux conditions d'accès et d'entretien, une annexe doit être édifée soit sur une limite séparative soit en respectant un retrait de 1,50 m par rapport à la limite séparative.

## **7.2. Dispositions particulières :**

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles dans les cas suivants :

- > Lorsque la construction est une piscine, celle-ci s'implantera à une distance minimale de 3 m de toute limite séparative du terrain d'assiette.
- > Lorsque la construction est couverte en chaume et si celle-ci est implantée en limite de propriété, la limite à prendre en compte est celle de l'aplomb de la couverture, soit le mur implanté à 0.33 m de la limite.
- > Lorsque la construction est une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles dès lors qu'elles sont réalisées sans réduire l'espace de retrait initial.
- > Lorsque la construction est une annexe
- > Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Non réglementé**

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

Sauf dans le sous-secteur 1AUz :

L'emprise au sol maximale autorisée est de 0.60.

## **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Règle générale :**

- > Pour les autres destinations, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toits ou à l'acrotère. Afin d'assurer une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- > Les constructions recouvertes de chaume (construction traditionnelle ou écohabitat) auront une hauteur maximale de 3,30 m à l'égout des toits.
- > Pour les annexes, la hauteur maximale ne peut excéder 3,20 m à l'égout des toits.
- > Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : la hauteur est non réglementée.

Dans le sous-secteur 1AUz:

- > La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12,40 mètres à l'égout des toits ou 15,50 m à l'acrotère, sans excéder un rez-de-chaussée surmonté de deux étages et d'un

attique ou d'un niveau de comble. Les constructions s'inscrivent dans les gabarits suivants :

- > Afin d'assurer une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- > Les attiques présenteront un retrait de 2 m minimum, sur au moins 65% du linéaire de façade de l'étage inférieur.
- > La hauteur des bâtiments annexes ou abris qui ne sont pas accolés ou attenants au bâtiment principal, ne peut excéder 3,20 m à l'égout ou à l'acrotère.

#### Dans le sous-secteur 1AUz :

- > Le point de référence pour les terrains en forte pente ou avec talus est celui de la voie d'accès publique ou privée, dans tous les autres cas la règle sur le point de référence demeure inchangée. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : la hauteur est non réglementée.

### **10.2. Dispositions particulières :**

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. Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire leur(s) impact(s) visuel(s).

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Aspect général :**

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes, par :

- Le respect de l'architecture locale
- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

Les travaux sur les constructions principales d'intérêt patrimonial identifiées au règlement graphique devront utiliser les matériaux d'origine. Par exemple, lorsqu'un bâtiment principal a été recouvert de chaume, la réfection de sa toiture se fera en chaume.

### **11.2. Façades :**

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). Par conséquent :

- Elles ne devront pas présenter plus de 3 teintes différentes (menuiseries comprises).
- Les bardages seront autorisés que s'ils respectent le caractère initial de la construction.
- Pour les percements existants : les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulures et sculptures.
- Les saillies de qualité seront maintenues ou rétablies dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulures et sculptures.

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique.

### **11.3. Toitures :**

#### ***Les types de toitures interdites sont :***

- Les toitures en pointe de diamant.
- Les croupes, définies comme l'extrémité d'un comble qui ne s'appuie pas contre un pignon de maçonnerie.

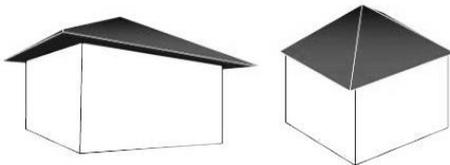


Figure 11 - Toiture en pointe de diamant



Figure 12 - Croupes

#### ***A l'exception des vérandas, les toitures autorisées pour les constructions à usage d'habitations, sont :***

- à deux versants principaux présentant une pente minimale de 35°, réalisés en ardoises naturelles ou en matériau similaires à l'ardoise (en aspect et couleur) pour l'architecture traditionnelle. Les toitures à versants comportent des dalles nantaises et des descentes en zinc. Le bardeau bitumeux n'est pas autorisé.

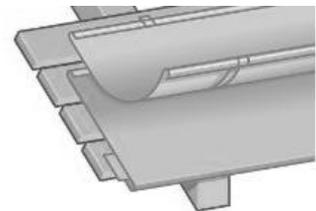


Figure 13 - Dalle nantaise

- à deux versants présentant une pente avoisinant les 50° pour les toitures recouvertes en chaume,
- terrasse et, dans ce cas, l'acrotère de la construction devra faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

Dans le cadre d'une extension, l'acrotère de cette dernière devra se situer sous la hauteur à l'égout du volume principal.

D'autres types de toitures pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent, si leur emploi n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les dispositions relatives à la pente de la toiture ne s'appliquent pas aux annexes et aux extensions de type carports ou garage.

**En limite séparative**, les pentes de toiture de bâtiments seront en adéquation avec les bâtiments voisins attenants.

#### **11.4. Annexes et vérandas :**

- Les annexes et vérandas devront s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes sur l'unité foncière suivant les prescriptions ci-avant.
- La construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris de jardin, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux métalliques, de démolition et/ou de récupération est interdite.

#### **11.5. Dispositions spécifiques à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU**

Sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur des bâtiments remarquables, identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées :

- les extensions,
- l'aménagement,

La démolition peut être autorisée si elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées.

En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

#### **11.6. Clôture :**

##### **11.6.1. Principes généraux :**

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.

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.

##### **Murs et murets traditionnels existants :**

- ils seront remis en état et préservés si besoin.
- leur démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

Sauf pour les clôtures donnant sur l'espace public ou la voirie à l'alignement, les brandes sont autorisées.

Dans tous les cas, les panneaux de bois, brises-vues et toiles tendues sont interdits (sauf dérogations mentionnées ci-après dans le sous-secteur 1AUz).

##### **11.6.2. Hauteur des clôtures :**

##### **Règle générale**

- les clôtures donnant sur l'espace public ou sur la voirie à l'alignement sont d'une hauteur maximale d'1,50m.
- Les piliers de clôture ne doivent pas dépasser la hauteur réglementaire.
- Les piliers de portail ne doivent pas dépasser la hauteur réglementaire de plus de 20 cm.
- les clôtures donnant sur les limites séparatives sont d'une hauteur maximale d'1,80m.

- **Les clôtures donnant sur L'ESPACE PUBLIC OU LA VOIRIE A L'ALIGNEMENT doivent être constituées soit par :**

- un mur en pierres apparentes,
- un muret en pierres apparentes ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,50m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire voie,
- un soubassement en béton moulé, d'une hauteur maximale de 0,25m, surmonté d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire-voie,
- un grillage ou des lisses ou dispositif à claire-voie

- **Les clôtures donnant sur LES LIMITES SEPARATIVES, doivent être constituées soit par :**

- un mur en pierres apparentes ou enduit,
- un muret en pierres apparentes ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,50m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire voie,
- un soubassement en béton moulé, d'une hauteur maximale de 0,25m, surmonté d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire-voie,
- un grillage ou des lisses ou dispositif à claire-voie.

Dans le sous-secteur 1AUz:

Les panneaux de bois destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords sont autorisés sur les linéaires de 3 mètres maximum à partir de la construction.

- **Les clôtures AU CONTACT D'UNE ZONE AGRICOLE OU NATURELLE, doivent être constituées soit par :**

- une haie vive,
- une grille ou un grillage doublé d'une haie vive,
- des brandes doublées d'une haie vive.

La règle sur la hauteur des clôtures ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes
- d'une justification d'un besoin particulier lié à l'usage et au bon fonctionnement de la construction.

**11.6.3. Végétaux :**

- Les haies existantes seront maintenues ou remplacées par les essences préconisées.
- Une haie vive est une clôture en soit, il n'est pas nécessaire de doubler le dispositif.
- Le choix des essences constitutives des haies se fera conformément à celles préconisées dans le document « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » (annexé au règlement).

## ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

### **12.1 Règles générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- > s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- > s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés en fonction des seuils déterminés par destination projetée (cf. tableau suivant).

Dans tout projet, le nombre de place de stationnement requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter de qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impératif technique justifié hormis en sous-secteur 1AUz.

### **12.2 Dispositions particulières :**

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, 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 proximité de l'opération,
- > soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

### **12.3 Modalités de réalisation :**

Les places de stationnement automobiles devront avoir pour dimensions minimales 2,3 mètres X 5 mètres.

Le recul prévu pour chaque place de stationnement sera suffisamment important et permettra une circulation optimale des véhicules. A titre de recommandation se recul pourra être de 6 mètres.

Lorsque la place de stationnement est bordée par une clôture, un mur ou une haie la largeur minimale est de 2,5 mètres.

La longueur pourra être réduite à 4,5 mètres si l'aménagement prévoit un porte-à-faux de type espace vert, ou noue.

### **Dans les sous-secteurs 1AUz :**

La superficie à prendre en compte n'est pas réglementée.

### **12.4 Calcul du nombre de places minimum selon la nature de la construction :**

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre minimum de places requises</b>
<b><u>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</u></b>	
Logement	Deux places de stationnement par logement garage compris. Dans le cas d'une extension, seule la création d'un nouveau logement entraîne la création d'une place ou d'un garage par logement.  En cas d'opération de plus de 5 logements il est demandé une place de stationnement en stationnement commun par tranche de 3 logements  <u>Dans le sous-secteur 1AUz:</u> 1 place de stationnement par logement
Logement LLS	Une place de stationnement
Bureau	Une place de stationnement par 40 m <sup>2</sup> de surface plancher
Hébergement hôtelier, résidences de tourisme, résidences hôtelières	Hôtels : une place par chambre  Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue (confère destination commerciale)
Commerce	A partir de 150 m <sup>2</sup> de surface plancher : <ul style="list-style-type: none"><li>• soit une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface plancher calculée au-delà de 150 m<sup>2</sup></li><li>• soit les commerces d'une surface plancher inférieure à 1000 m<sup>2</sup> pourront avoir un parking d'une taille équivalente à leur surface de plancher</li></ul> Pour les commerces d'une surface plancher supérieure à 1000 m <sup>2</sup> , les stationnements auront une taille maximale correspondant à 75% de leur surface de plancher.
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par 100 m <sup>2</sup> de surface plancher

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

### **12.5 Stationnement des cycles**

Les constructions nouvelles (hors annexe) répondant aux destinations ci-dessous, devront prévoir des places de stationnement accessibles pour les deux roues non motorisées :

- Pour les constructions à destination de logement collectif, il est exigé une emprise au sol de 1,50 m<sup>2</sup> au sein d'un espace dédié et accessible de tous par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente. Il est exigé une emprise au sol minimale de 1,50m<sup>2</sup> au sein d'un espace dédié, en partie abrité et accessible de tous par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins des constructions ou installations envisagées.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. Plantations existantes :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales ou régionales notamment en se référant au guide « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière. Ce document est annexé au règlement.

Par ailleurs, Les constructions et installations doivent préserver les haies, les arbres de haut jet et les boisements situés dans les secteurs repérés au plan au titre du L 123-1-5-III-2°. Toute implantation à proximité de ces éléments doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.

Toutefois, la suppression d'arbres de haut jet est soumise à déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Ils seront remplacés par la plantation d'arbres de haut jet en quantité équivalente.

### **13.2. Plantations des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement de plus de 50 m<sup>2</sup>, qu'elles soient en partie privative ou en espace commun, devront faire l'objet d'un aménagement paysager visant à bien intégrer les aménagements dans le paysage.

### **13.3. Création d'espaces verts communs**

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots devront prévoir des espaces paysagers communs et/ou espaces publics, représentant au minimum 10% de la surface totale du terrain d'assiette. Ces espaces doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lien convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitutifs d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements suivants :

- > aires de jeux et de détente

- > stationnement perméable
- > bassins d'orage paysager accessible
- > espaces dédiés aux techniques de gestion des eaux pluviales dont les noues paysagères et accessibles.

**Dans le sous-secteur 1AUz :**

Les espaces non bâtis et notamment les marges de retrait prévues à l'article 6 doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

.....  
**ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**  
.....

**Non réglementé**

.....  
**ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**  
.....

**Non réglementé**

.....  
**ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**  
.....

Toute construction nouvelle, à l'exception des extensions de constructions existantes et des annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.



# Zone 1AUE

Cette zone recouvre les zones à urbaniser à vocation économique c'est-à-dire destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD.

Cette zone comprend le sous-secteur :

1AUey

Cette zone recouvre les zones à urbaniser à vocation économique de la ZAC des Prés-Blancs. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD.

## ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- > Les constructions à usage d'habitation dont les logements de fonction
- > L'ouverture de carrière ou de gravière
- > Le stationnement de caravanes, de camping-cars et de mobil-homes sur des terrains non bâtis
- > Les garages collectifs de caravanes dans les terrains non bâtis
- > Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- > Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attractions
- > Les dépôts en plein air de ferrailles, de déchets, de véhicules et de tous biens de consommation inutilisables
- > Les dépôts en plein air et entrepôts commerciaux non liés à la surface de vente
- > Les affouillements et exhaussements des sols non mentionnés à l'article 1AUE2.

## ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- > Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone telles que les hôtels, les restaurants.
- > Les installations classées sous réserve :
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
  - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
- > Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.

- > Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- > Le changement de destination des constructions existantes non autorisées dans le secteur à condition que leur nouvel usage soit lié ou qu'il ait un lien évident avec les activités autorisées dans le secteur

Dans la zone 1AUE, hors 1AUEy

- > Les activités commerciales sous réserve qu'elles soient complémentaires avec les activités de production sur place

Dans le secteur 1AUEy:

- > Les commerces sont autorisés à la condition d'avoir une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 1AUE 3 – ACCES ET VOIRIE

### **3.1. Accès :**

- > Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies (publiques ou privées) existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) et qui ne permettent pas la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- > Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- > Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
- > Hors agglomération, aucun accès n'est autorisé pour toutes constructions nouvelles sur la RN 165, la RD 774, la RD 33 (de l'agglomération d'Herbignac, avenue de la Monneraye jusqu'à La Chapelle-des-Marais). Pour les autres voies, les accès sont autorisés sous réserve de leur sécurité.

En agglomération, les accès à la RD 774 seront réalisés de façon concertée pour assurer la sécurité.

### **3.2. Voirie**

- > Les terrains devront être desservis par des voies (publiques ou privées), carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- > La création de voies (publiques ou privées) communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes (hors sens unique) : la largeur minimale de plateforme ne pourra être inférieure à 8 m, la largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 4 m, le dimensionnement et la création de voies (publiques ou privées) doivent être compatibles avec leurs destinations et l'intensité du trafic.
- > Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- favoriser le partage des usages modaux
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

## ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

Il est rappelé que l'aménagement de la zone doit se faire obligatoirement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble dans le cadre d'un aménagement global en cohérence avec la desserte par les réseaux publics. La topographie de la zone à aménager sera considérée prioritairement afin de favoriser l'extension et l'écoulement gravitaire des réseaux en limitant le recours aux ouvrages de refoulement.

### **4.1. Alimentation en eau potable :**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur.

### **4.2. Assainissement :**

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques :

- > Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- > En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
- > Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- > La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
- > Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données

éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur publique.

#### 4.2.2 Assainissement des Eaux Usées Assimilées domestiques

- > Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilée domestiques à droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.
- > Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- > En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
- > Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- > La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

#### 4.2.3 Assainissement des Eaux Usées Non domestiques :

- > Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
- > En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
- > Le dispositif d'assainissement devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.2.4 Eaux pluviales :

- > **Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.**
- > La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,...),
- > Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.
- > Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale (à l'exception des zones repérées sur le règlement graphique eau pluvial du village de Marlais), avec, en cas de rejet, une régulation à 3 litres/secondes/hectares ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.
- > Compte tenu des fortes contraintes hydrauliques sur le village de Marlais, les ouvrages doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence trentennale.

- > Les pluies décennale et trentennale sont définies au SDAEP annexé au PLU.
- > Pour les évènements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.
- > Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m3.
- > A ce titre, un contrôle précis des modalités de raccordement de la construction aux réseaux public d'eau pluviale ainsi que du traitement prévu des eaux pluviales mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.
- > De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.
- > Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).
- > Quelque soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.
- > A titre d'information, il est mentionné que la notice du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.
- > Il est également rappelé que les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire,...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.
- > Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs
- > Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :
  - > Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviale sont interdites.
  - > Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eau pluviale peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par CAP Atlantique ou la Commune.

#### **4.3. Réseaux divers (électricité, télécommunications, gaz, éclairage public, fluides divers) :**

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

#### **4.4. Ordures ménagères :**

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non, des déchets.

## **ARTICLE 1AUE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

### **Non réglementé**

## ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

### **6.1. Règle générale :**

Sauf indication contraire reportée au règlement graphique, la construction doit être édifiée avec un retrait de 6 mètres minimum par rapport, d'une part aux limites des voies (publiques ou privées) existantes, à modifier ou à créer, d'autre part aux limites des emprises (publiques ou privées).

Les constructions doivent présenter un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Pour le sous-secteur 1AUEy :

La construction doit être édifiée soit à l'alignement soit avec un retrait de 0,5 mètre minimum par rapport aux limites des voies (publiques ou privées) existantes, à modifier ou à créer et par rapport aux limites des emprises (publiques ou privées).

Lorsque la construction est implantée en retrait, la bande de terrain non bâtie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité permettant une bonne intégration dans le paysage urbain de la voie ou de l'emprise.

### **6.2. Dispositions particulières :**

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 sont possibles dans les cas suivants, excepté dans les marges de recul préconisées le long des routes départementales :

- > Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- > Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes de valeur ou en bon état sont situées sur les terrains contigus sont implantées en retrait, une implantation en continuité des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.
- > Lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (30/03/2017). L'extension de bâti existant est alors autorisée à l'alignement ou en arrière de la construction existante.
- > Lorsque la construction projetée est une annexe. Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées par rapport à un alignement préexistant du bâti.

## ARTICLE 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### **7.1. Règle générale :**

Toute construction doit être édifiée :

- > soit d'une limite séparative à l'autre,
- > Soit sur une limite séparative en respectant un retrait de 3 mètres minimum (distance en tout point de la construction).
- > soit à distance des limites séparatives en respectant un retrait au moins égal à 6 mètres.

En cas d'implantation sur une ou des limites séparatives, des mesures devront être prises afin d'éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

## **7.2. Dispositions particulières :**

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 7.1 sont possibles dans les cas suivants :

- > lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, à condition toutefois que les distances minimales de la construction existante soient respectées pour l'extension.
- > Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE 1AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Non réglementé**

## **ARTICLE 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL**

**Non réglementé**

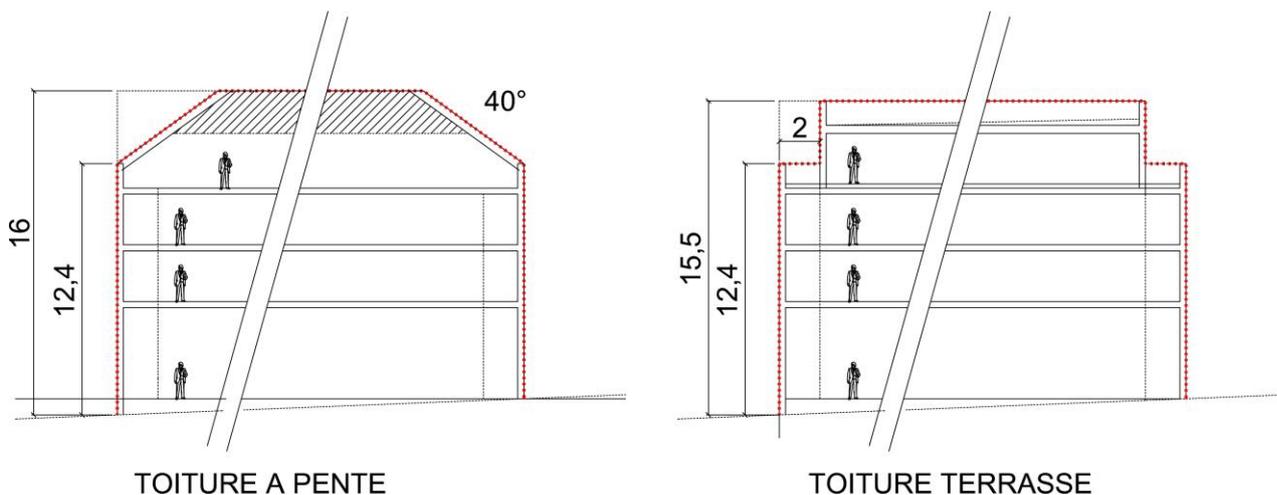
## **ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Règle générale :**

La hauteur maximale des constructions est non réglementée.

Dans le sous-secteur 1AUEy

- > La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12,40 mètres à l'égout des toits ou 15,50 m à l'acrotère, sans excéder un rez-de-chaussée surmonté de deux étages et d'un attique ou d'un niveau de comble. Les constructions s'inscrivent dans les gabarits suivants :



- > Afin d'assurer une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- > Les attiques présenteront un retrait de 2 m minimum, sur au moins 65% du linéaire de façade de l'étage inférieur.
- > La hauteur des bâtiments annexes ou abris qui ne sont pas accolés ou attenants au bâtiment principal, ne peut excéder 3,20 m à l'égout ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur 1AUEy : le point de référence pour les terrains en forte pente ou avec talus est celui de la voie d'accès publique ou privée, dans tous les autres cas la règle sur le point de référence demeure inchangée.

## **10.2. Dispositions particulières :**

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. Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire leur(s) impact(s) visuel(s).

# ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR

## **11.1. Aspect général :**

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes, par :

- Le respect de l'architecture locale
- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

Les travaux sur les constructions principales d'intérêt patrimonial identifiées au règlement graphique devront utiliser les matériaux d'origine. Par exemple, lorsqu'un bâtiment principal a été recouvert de chaume, la réfection de sa toiture se fera en chaume.

## **11.2. Façades :**

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). Par conséquent :

- Elles ne devront pas présenter plus de 3 teintes différentes (menuiseries comprises).
- Les bardages seront autorisés que s'ils respectent le caractère initial de la construction.
- Pour les percements existants : les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulures et sculptures.
- Les saillies de qualité seront maintenues ou rétablies dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulures et sculptures.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique.

### **11.3. Toitures :**

**Les types de toitures interdites sont :**

- Les toitures en pointe de diamant.
- Les croupes, définies comme l'extrémité d'un comble qui ne s'appuie pas contre un pignon de maçonnerie.

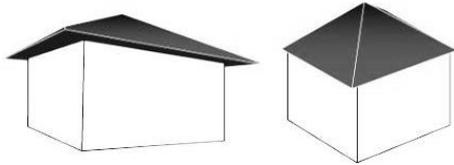


Figure 14 - Toiture en pointe de diamant



Figure 15 - Croupes

Dans le cadre d'une extension, l'acrotère de cette dernière devra se situer sous la hauteur à l'égout du volume principal.

D'autres types de toitures pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent, si leur emploi n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

**En limite séparative**, les pentes de toiture de bâtiments seront en adéquation avec les bâtiments voisins attenants.

### **11.4. Annexes et vérandas :**

- Les annexes et vérandas devront s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes sur l'unité foncière suivant les prescriptions ci-avant.
- La construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris de jardin, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux métalliques, de démolition et/ou de récupération est interdite.

### **11.5. Dispositions spécifiques à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU**

Sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur des bâtiments remarquables, identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées :

- les extensions,
- l'aménagement,

La démolition peut être autorisée si elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées.

En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

## **11.6. Clôture :**

### **11.6.1. Principes généraux :**

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.

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.

#### **Murs et murets traditionnels existants :**

- ils seront remis en état et préservés si besoin.
- leur démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

Sauf pour les clôtures donnant sur l'espace public ou la voirie à l'alignement, les brandes sont autorisées.

Dans tous les cas, les panneaux de bois, brises-vues et toiles tendues sont interdits.

### **11.6.2. Hauteur des clôtures :**

#### **Règle générale**

- les clôtures donnant sur l'espace public ou sur la voirie à l'alignement sont d'une hauteur maximale de 1,80 m pour les espaces d'activité économique
- Les piliers de clôture ne doivent pas dépasser la hauteur réglementaire.
- Les piliers de portail ne doivent pas dépasser la hauteur réglementaire de plus de 20 cm.
- les clôtures donnant sur les limites séparatives sont d'une hauteur maximale d'1,80m.

Des adaptations de la hauteur peuvent être autorisées en relation avec les zones de stockage et d'exposition extérieures des commerces, sous réserve d'un traitement qualitatif et d'une bonne intégration urbaine et paysagère.

#### ***- Les clôtures donnant sur L'ESPACE PUBLIC OU LA VOIRIE A L'ALIGNEMENT doivent être constituées soit par :***

- un mur en pierres apparentes,
- un muret en pierres apparentes ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,50m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire voie,
- un soubassement en béton moulé, d'une hauteur maximale de 0,25m, surmonté d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire-voie,
- un grillage ou des lisses ou dispositif à claire-voie

#### ***- Les clôtures donnant sur LES LIMITES SEPARATIVES, doivent être constituées soit par :***

- un mur en pierres apparentes ou enduit,
- un muret en pierres apparentes ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,50m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire voie,
- un soubassement en béton moulé, d'une hauteur maximale de 0,25m, surmonté d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire-voie,
- un grillage ou des lisses ou dispositif à claire-voie.

#### ***- Les clôtures AU CONTACT D'UNE ZONE AGRICOLE OU NATURELLE, doivent être constituées soit par :***

- une haie vive,
- une grille ou un grillage doublé d'une haie vive,

- des brandes doublées d'une haie vive.

### **Dispositions particulières**

La règle sur la hauteur des clôtures ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes
- d'une justification d'un besoin particulier lié à l'usage et au bon fonctionnement de la construction.

#### **11.6.3. Végétaux :**

- Les haies existantes seront maintenues ou remplacées par les essences préconisées.
- Une haie vive est une clôture en soit, il n'est pas nécessaire de doubler le dispositif.
- Le choix des essences constitutives des haies se fera conformément à celles préconisées dans le document « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » (annexé au règlement).

## **ARTICLE 1AUE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### **12.1 Règles générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- > s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- > s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés en fonction des seuils déterminés par destination projetée (cf. tableau suivant).

Dans tout projet, le nombre de place de stationnement requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter de qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impératif technique justifiée hormis en sous-secteur 1AUEy.

### **12.2 Dispositions particulières :**

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, 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 proximité de l'opération,
- > soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

### **12.3 Modalités de réalisation :**

Les places de stationnement automobiles devront avoir pour dimensions minimales 2,3 mètres X 5 mètres.

Le recul prévu pour chaque place de stationnement sera suffisamment important et permettra une circulation optimale des véhicules. A titre de recommandation se recul pourra être de 6 mètres.

Lorsque la place de stationnement est bordée par une clôture, un mur ou une haie la largeur minimale est de 2,5 mètres.

La longueur pourra être réduite à 4,5 mètres si l'aménagement prévoit un porte-à-faux de type espace vert, ou noue.

### **Dans les sous-secteurs 1AUEy :**

La superficie à prendre en compte n'est pas réglementée.

### **12.4 Calcul du nombre de places minimum selon la nature de la construction :**

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Bureau	Une place de stationnement par 40 m <sup>2</sup> de surface plancher
Hébergement hôtelier, résidences de tourisme, résidences hôtelières	Hôtels : une place par chambre Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue (confère destination commerciale)
Commerce	A partir de 150 m <sup>2</sup> de surface plancher : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface plancher calculée au-delà de 150 m<sup>2</sup></li> <li>• Soit les commerces d'une surface plancher inférieure</li> </ul>

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
	<p>à 1000 m<sup>2</sup> pourront avoir un stationnement d'une taille équivalente à leur surface de plancher</p> <p>Pour les commerces d'une surface plancher supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, les stationnements auront une taille maximale correspondant à 75% de leur surface de plancher</p> <p><u>Dans le sous-secteur 1AUEy :</u></p> <p>1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface plancher</p>
Artisanat, industrie et entrepôt	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de leur nature ;</li> <li>▪ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>▪ du stationnement sur le domaine public en prenant en compte la capacité totale et le taux d'occupation</li> <li>▪ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

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

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

### **12.5 Stationnement des cycles**

Les constructions nouvelles (hors annexe) répondant aux destinations ci-dessous, devront prévoir des places de stationnement accessibles pour les deux roues non motorisées :

- Pour les constructions à destination de logement collectif, il est exigé une emprise au sol de 1,50 m<sup>2</sup> au sein d'un espace dédié et accessible de tous par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente. Il est exigé une emprise au sol minimale de 1.50m<sup>2</sup> au sein d'un espace dédié, en partie abrité et accessible de tous par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins des constructions ou installations envisagées.

## ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### **13.1. Plantations existantes :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales ou régionales notamment en se référant au guide « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière. Ce document est annexé au règlement.

### **13.2. Plantations des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement de plus de 50 m<sup>2</sup>, qu'elles soient en partie privative ou en espace commun, devront faire l'objet d'un aménagement paysager, préférentiellement de pleine terre, visant à bien intégrer les aménagements dans le paysage.

### **13.3. Création d'espaces verts communs :**

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots devront prévoir des espaces paysagers communs et/ou espaces publics, préférentiellement de pleine terre, représentant au minimum 10% de la surface totale du terrain d'assiette. Ces espaces doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lien convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitutifs d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements suivants :

- > aires de jeux et de détente
- > stationnement perméable
- > bassins d'orage paysager accessible
- > espaces dédiés aux techniques de gestion des eaux pluviales dont les noues paysagères et accessibles.

Dans le sous-secteur 1AUEy :

Il n'est pas défini de surface minimum à traiter en espaces communs autre que la voirie.

## ARTICLE 1AUE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

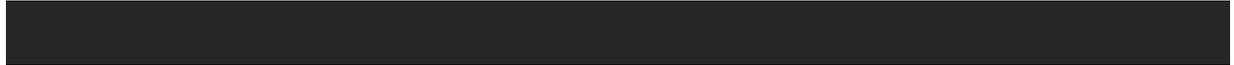
**Non réglementé**

## ARTICLE 1AUE 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

**Non réglementé**

**ARTICLE 1AUE 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX  
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET  
AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET  
RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des extensions de constructions existantes et des annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.



# Zone 2AU

Cette zone est une réserve de terrains vouée à des développements à vocation mixte dominante résidentielle de long terme.

## ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- > Toute occupation et utilisation du sol non mentionnée à l'article 2

## ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

## ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

**Non réglementé**

## ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

## ARTICLE 2AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

**Non réglementé**

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

**Non réglementé**

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

**Non réglementé**

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

**Non réglementé**

**ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL**

**Non réglementé**

**ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Non réglementé**

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

**Non réglementé**

**ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

**Non réglementé**

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Non réglementé**

**ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Non réglementé**

**ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Non réglementé**

**ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

**Non réglementé**

# Zone 2AUE

Cette zone est une réserve de terrains vouée à des développements à vocation économique de long terme.

## ARTICLE 2AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- > Toute occupation et utilisation du sol non mentionnée à l'article 2

## ARTICLE 2AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

## ARTICLE 2AUE 3 – ACCES ET VOIRIE

## ARTICLE 2AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Non réglementé**

## ARTICLE 2AUE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

**Non réglementé**

## ARTICLE 2AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

**Non réglementé**

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

**Non réglementé**

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

**Non réglementé**

**ARTICLE 2AUE 9 – EMPRISE AU SOL**

**Non réglementé**

**ARTICLE 2AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Non réglementé**

**ARTICLE 2AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

**Non réglementé**

**ARTICLE 2AUE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

**Non réglementé**

**ARTICLE 2AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Non réglementé**

**ARTICLE 2AUE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Non réglementé**

**ARTICLE 2AUE 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Non réglementé**

**ARTICLE 2AUE 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

**Non réglementé**



# DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

*Article R\*151-22 du Code de l'urbanisme : Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*En zone A peuvent seules être autorisées :*

*— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*

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

*Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.*

*En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.\* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.*

<b>Zones</b>	<b>Descriptif de la zone</b>
A	Cette zone est réservée de façon spécifique aux activités agricoles et couvre notamment les espaces agricoles dits pérennes
Aca	Cette zone recouvre le site de la carrière.
Ah	Cette zone abrite les écarts faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL).
Agv	Cette zone recouvre l'aire d'accueil permanente des gens du voyage
An	correspond aux espaces agricoles compris à l'intérieur de périmètres de protection environnementale (ZNIEFF, ZPS, etc.)

# Zone A

Cette zone est réservée de façon spécifique aux activités agricoles et couvre notamment les espaces agricoles dits pérennes.

Cette zone comprend les sous-secteurs :

Aca	Cette zone recouvre le site de la carrière.
Ah	Cette zone abrite les écarts faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL).
Agv	Cette zone recouvre l'aire d'accueil permanente des gens du voyage
An	correspond aux espaces agricoles compris à l'intérieur de périmètres de protection environnementale (ZNIEFF, ZPS, etc.)

## **Rappel :**

- > Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- > Toute modification des éléments végétaux repérés au plan au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- > Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au règlement graphique est strictement interdit, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE.

## **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- > Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

### **En sous-secteur An :**

- Est interdit la création de tout nouveau bâtiment agricole.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **2.1 Dans la zone A :**

- > L'aménagement, la réfection et l'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve que :

- cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - l'emprise au sol créée ne dépasse pas 40 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU (30/03/2017).
  - Par ailleurs, pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au règlement graphique ainsi que les changements de destination l'emprise au sol créée ne dépassera pas 50 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU (30/03/2017).
- > La création de nouvelles annexes à la construction principale est autorisée sous réserve que :
- leur emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup> cumulés à la date d'approbation du PLU (30/03/2017),
  - leur hauteur à l'égout n'excède pas 3,2 mètres à l'égout des toits
  - les annexes créées soient implantées à une distance maximale de 30 mètres en tout point de la construction principale. Une exception est admise pour les annexes ayant vocation à accueillir des animaux qui pourront s'implanter à une distance maximale de 50 mètres en tout point de la construction principale pour des raisons de nuisances auditives et olfactives.
- > Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole de la zone.
- > Les exhaussements et les affouillements liés et nécessaires à l'exploitation agricole (réserves d'eau pour l'irrigation par exemple).
- > Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif (voies, réseaux divers, éoliennes...) sous réserve de leur compatibilité avec l'activité agricole.
- > Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de transport d'électricité pour des exigences fonctionnels et/ou techniques.
- > Les bâtiments agricoles sous réserve de respecter le principe de réciprocité vis-à-vis des tiers : article L. 111-3 du code rural.
- > Les autres constructions agricoles dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation tels que les locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits issus de la (ou des) exploitation(s).
- > Les locaux de permanence ou de surveillance nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation, sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments agricoles faisant partie de l'exploitation et que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>.
- > Les constructions nouvelles à usage de logement de fonction nécessaires aux exploitations agricoles aux conditions cumulatives suivantes :
- Que la réutilisation de bâtiments existants (option privilégiée) ne soit pas envisageable pour des raisons environnementales et/ou techniques et/ou financières,
  - Qu'elles soient liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone A et disposant d'un usage agricole effectif,

- Qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation, au regard de sa taille, de son organisation, de la nature des activités exercées et du volume des productions,
  - les logements de fonction devront s'implanter soit en continuité d'un groupement bâti existant soit au sein du siège d'exploitation.
- > La transformation, l'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants, figurant aux documents graphiques du règlement à condition que le bâti soit pour un usage d'habitation, d'activités agritouristiques (gîte, chambres d'hôte, accueil) et d'autres activités de diversification agricole (ferme pédagogique, ferme auberge...).
- > Les changements de destination effectués dans le cadre de la diversification des activités de l'exploitation agricole se feront dans les bâtiments existants représentatifs du patrimoine local situés sur le siège principal de l'exploitation.
- > Le camping à la ferme soumis à déclaration à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente, principale et existante.
- > Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
- > Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Ce permis de démolir pourra être refusé si la démolition ne concoure pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- > L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.
- > Les constructions ne peuvent pas être implantées à moins de 100 m des limites de la zone Nd (confère règlement graphique).

## **2.2 En sous-secteur Ah :**

- > La création de nouveaux logements, à condition qu'il s'agisse du comblement de dents creuses en densification du tissu existant, sans que la construction projetée ne génère de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles : article L. 111-3 du code rural) ou pour la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- > L'aménagement, la réfection et l'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve que :
- cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - Et que l'emprise au sol créée ne dépasse pas 40 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU (30/03/2017).
  - Par ailleurs, pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au règlement graphique ainsi que les changements de destination, l'emprise au sol créée ne dépassera pas 50 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU (30/03/2017).
- > La création de nouvelles annexes à la construction principale est autorisée sous réserve que :

- leur emprise au sol n'excède pas 60 m<sup>2</sup> cumulés à la date d'approbation du PLU (30/03/2017),
  - leur hauteur à l'égout n'excède pas 3,2 mètres à l'égout des toits
  - les annexes soient implantées à une distance maximale de 30 mètres en tout point de la construction principale. Une exception est admise pour les annexes ayant vocation à accueillir des animaux qui pourront s'implanter à une distance maximale de 50 mètres en tout point de la construction principale pour des raisons de nuisances auditives et olfactives.
- > Les activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) à condition qu'elles soient situées dans une construction existante ou dans une extension mesurée de celle-ci.
- > La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sous réserve de ne pas générer de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles : article L. 111-3 du code rural).
- > Les changements de destination des constructions existantes sous réserve que ces occupations :
- ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur,
  - ne génèrent pas de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles : article L. 111-3 du code rural)
  - respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
  - soient destinées à de l'habitation, à de l'hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, à de la restauration, à du commerce des produits de la ferme.

### **2.3 En sous-secteur Aca :**

- > Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol sont autorisées sur l'espace identifié de la carrière.
- > Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- > Les exhaussements et les affouillements sont autorisés à condition d'être liés à l'activité de carrière.
- > Dès lors qu'ils ne sont pas de nature à compromettre la protection de la zone A et qu'ils visent à améliorer la qualité paysagère et les protections phoniques et visuelles vis-à-vis de la carrière : les mouvements de terre sont limités à une hauteur de 12 mètres.

### **2.4 En sous-secteur Agv :**

- > Les aménagements et installations nécessaires et liés à l'aire d'accueil permanente des gens du voyage.

## ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

### **3.1. Accès :**

- > Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies (publiques ou privées) existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) et qui ne permettent pas la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- > Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- > Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
- > Hors agglomération, aucun accès n'est autorisé pour toutes constructions nouvelles sur la RN 165, la RD 774, la RD 33 (de l'agglomération d'Herbignac, avenue de la Monneraye jusqu'à La Chapelle-des-Marais) et la RD 765 (du giratoire du Rhodoir jusqu'à l'échangeur de la RN 165) Pour les autres voies, les accès sont autorisés sous réserve de leur sécurité.

### **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 A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

Il est rappelé que l'aménagement de la zone doit se faire obligatoirement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble dans le cadre d'un aménagement global en cohérence avec la desserte par les réseaux publics. La topographie de la zone à aménager sera considérée prioritairement afin de favoriser l'extension et l'écoulement gravitaire des réseaux en limitant le recours aux ouvrages de refoulement.

### **4.1. Alimentation en eau potable :**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur.

## **4.2. Assainissement :**

### 4.2.1 Eaux usées domestiques :

- > Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- > En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
- > Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- > La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
- > Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur publique.

### 4.2.2 Assainissement des Eaux Usées Assimilées domestiques

- > Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques à droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.
- > Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- > En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
- > Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- > La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

### 4.2.3 Assainissement des Eaux Usées Non domestiques :

- > Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
- > En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

- > Le dispositif d'assainissement devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.2.4 Eaux pluviales :

- > **Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.**
- > La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,...),
- > Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.
- > Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale (à l'exception des zones repérées sur le règlement graphique eaux pluviales du village de Marlais), avec, en cas de rejet, une régulation à 3 litres/secondes/hectares ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.
- > Compte tenu des fortes contraintes hydrauliques sur le village de Marlais, les ouvrages doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence trentennale.
- > Les pluies décennale et trentennale sont définies au SDAEP annexé au PLU.
- > Pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.
- > Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>.
- > A ce titre, un contrôle précis des modalités de raccordement de la construction aux réseaux public d'eaux pluviales ainsi que du traitement prévu des eaux pluviales mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.
- > De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.
- > Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).
- > Quelque soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.
- > A titre d'information, il est mentionné que la notice du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.
- > Il est également rappelé que les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire,...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.
- > Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs
- > Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

- > Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales sont interdites.
- > Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eau pluviale peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par CAP Atlantique ou la Commune.

## ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

**Non réglementé**

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

### **6.1 Règle générale :**

Sauf indication contraire reportée au règlement graphique, l'implantation de la construction doit respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites des voies (publiques ou privées) et aux limites des emprises (publiques ou privées).

Pour les constructions déjà implantées dans une marge de recul par rapport à une RD (voir indication portée au règlement graphique), 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 constructions doivent présenter un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul par rapport à une RD sont interdits.

### **6.2 Dispositions particulières :**

**Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 sont possibles dans les cas suivants,** excepté dans les marges de recul préconisées le long des routes départementales:

- > lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur et en bon état ayant une implantation différente,
- > lorsque le projet concerne la réhabilitation ou extension d'une construction existante,
- > lorsque la construction est une annexe,
- > lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

### **7.1. Règle générale :**

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées :

- > soit sur les limites séparatives,
- > Soit sur une limite séparative en respectant un retrait de 3 mètres minimum (distance en tout point de la construction).

- > soit à distance des limites séparatives en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres.

Les autres constructions s'implantent à une distance minimale de 6 mètres par rapport à chacune des limites.

### **7.2. Dispositions particulières :**

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles dans les cas suivants :

- > Lorsque la construction est une piscine, celle-ci s'implantera à une distance minimale de 3 mètres de toute limite séparative du terrain d'assiette.
- > Lorsque la construction est couverte en chaume et si celle-ci est implantée en limite de propriété, la limite à prendre en compte est celle de l'aplomb de la couverture, soit le mur implanté à 0.33m de la limite.
- > Lorsque la construction est une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles dès lors qu'elles sont réalisées sans réduire l'espace de retrait initial.
- > Lorsque la construction est une annexe.
- > Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Non réglementé**

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

**Non réglementé**

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Règle générale :**

- > Pour les habitations, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3,8 mètres à l'égout des toits ou à l'acrotère.
- > Pour les annexes, la hauteur maximale ne peut excéder 3,2 m à l'égout des toits.
- > Pour les gîtes, restaurants et annexes à l'exploitation agricole, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3,8 mètres à l'égout des toits ou à l'acrotère, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.
- > Les installations, équipements et ouvrages d'intérêt public et les bâtiments agricoles, sont exemptés de règle de hauteur.

### **10.2. Dispositions particulières :**

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. Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire leur(s) impact(s) visuel(s).

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

### **11.1. Aspect général :**

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes, par :

- Le respect de l'architecture locale
- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

Les travaux sur les constructions principales d'intérêt patrimonial identifiées au règlement graphique devront utiliser les matériaux d'origine. Par exemple, lorsqu'un bâtiment principal a été recouvert de chaume, la réfection de sa toiture se fera en chaume.

### **11.2. Façades :**

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). Par conséquent :

- Elles ne devront pas présenter plus de 3 teintes différentes (menuiseries comprises).
- Les bardages seront autorisés que s'ils respectent le caractère initial de la construction.
- Pour les percements existants : les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulures et sculptures.
- Les saillies de qualité seront maintenues ou rétablies dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulures et sculptures.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique.

### **11.3. Toitures :**

***Les types de toitures interdites sont :***

- Les toitures en pointe de diamant.
- Les croupes, définies comme l'extrémité d'un comble qui ne s'appuie pas contre un pignon de maçonnerie.

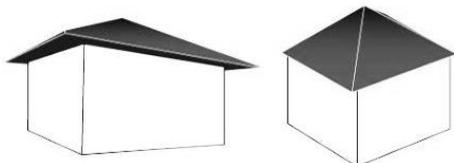


Figure 16 - Toiture en pointe de diamant



Figure 17 - Croupes

**A l'exception des vérandas, les toitures autorisées pour les constructions à usage d'habitations, sont :**

- à deux versants principaux présentant une pente minimale de 40°, réalisés en ardoises naturelles ou en matériau similaires à l'ardoise (en aspect et couleur) pour l'architecture traditionnelle. Les toitures à versants comportent des dalles nantaises et des descentes en zinc. Le bardeau bitumeux n'est pas autorisé.

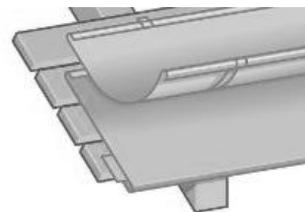


Figure 18 - Dalle nantaise

- à deux versants présentant une pente avoisinant les 50° pour les toitures recouvertes en chaume,
- terrasse et, dans ce cas, l'acrotère de la construction devra faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

Dans le cadre d'une extension, l'acrotère de cette dernière devra se situer sous la hauteur à l'égout du volume principal.

D'autres types de toitures pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent, si leur emploi n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les dispositions relatives à la pente de la toiture ne s'appliquent pas aux annexes et aux extensions de type carports ou garage.

**En limite séparative**, les pentes de toiture de bâtiments seront en adéquation avec les bâtiments voisins attenants.

#### **11.4. Annexes et vérandas :**

- Les annexes et vérandas devront s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes sur l'unité foncière suivant les prescriptions ci-avant.
- La construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris de jardin, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux métalliques, de démolition et/ou de récupération est interdite.

#### **11.5. Dispositions spécifiques à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU**

Sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur des bâtiments remarquables, identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 1123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées :

- les extensions,
- l'aménagement,

La démolition peut être autorisée si elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées.

En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

## **11.6. Clôture :**

### **11.6.1. Principes généraux :**

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.

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.

#### Murs et murets traditionnels existants :

- ils seront remis en état et préservés si besoin.
- leur démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

Dans tous les cas, les panneaux de bois, brises-vues et toiles tendues sont interdits.

### **11.6.2. Hauteur des clôtures :**

- les clôtures donnant sur l'espace public ou sur la voirie à l'alignement sont d'une hauteur maximale d'1,50m.
- Les piliers de clôture ne doivent pas dépasser la hauteur réglementaire.
- Les piliers de portail ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur règlementaire
- les clôtures donnant sur les limites séparatives sont d'une hauteur maximale d'1,80m.

#### ***- Les clôtures donnant sur L'ESPACE PUBLIC OU LA VOIRIE A L'ALIGNEMENT doivent être constituées soit par :***

- un mur en pierres apparentes,
- un muret en pierres apparentes ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,50m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire voie,
- un soubassement en béton moulé, d'une hauteur maximale de 0,25m, surmonté d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire-voie,
- un grillage ou des lisses ou dispositif à claire-voie

#### ***- Les clôtures EN LIMITES SEPARATIVES doivent être constituées soit par :***

- une haie vive,
- une grille ou un grillage doublé d'une haie vive,
- des brandes doublées d'une haie vive.

### **11.6.3. Végétaux :**

- Les haies existantes seront maintenues ou remplacées par les essences préconisées.
- Une haie vive est une clôture en soit, il n'est pas nécessaire de doubler le dispositif.

- Le choix des essences constitutives des haies se fera conformément à celles préconisées dans le document « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » (annexé au PLU).

## ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

### **12.3 Calcul du nombre de places minimum selon la nature de la construction :**

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre minimum de places requises</b>
<b><u>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</u></b>	
Logement	Deux places de stationnement par logement garage compris. Dans le cas d'une extension, seule la création d'un nouveau logement entraîne la création d'une place ou d'un garage par logement.

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### **13.1. Espaces boisés classés :**

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.16 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

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

### **13.2. Les éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :**

Éléments paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Le caractère boisé préexistant des arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements ayant un caractère paysager remarquable identifié au règlement graphique devra être au maximum conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de leur état sanitaire ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...). En cas d'impossibilité technique avérée, une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

### **13.3 Plantations existantes**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales ou régionales notamment en se référant au guide « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière. Ce document est annexé au règlement.

## **ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Non réglementé**

## **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Non réglementé**

## **ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

**Non réglementé**



# DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES

Article R\*123-8 du Code de l'urbanisme : Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".  
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

<b>Zones</b>	<b>Descriptif de la zone</b>
<b><u>N</u></b>	Zone naturelle qui recouvre les terrains à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s).
<b><u>Nd</u></b>	La zone est destinée à l'accueil d'équipement de traitement des déchets et des effluents, ainsi que des réseaux.
<b><u>Nl</u></b>	La zone est destinée à l'accueil d'activités de loisir, de détente et de tourisme et couvre le secteur de Kergestin.
<b><u>Nc</u></b>	Cette zone comprend les zones tampons autour de la carrière, inconstructible pour des raisons de nuisances.
<b><u>Nf</u></b>	correspond aux espaces naturels forestiers qui font l'objet d'un plan de gestion.

# Zone N

Zone naturelle qui recouvre les terrains à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s).

Cette zone comprend les sous-secteurs :

<u>Nd</u>	La zone est destinée à l'accueil d'équipement de traitement des déchets et des effluents, ainsi que des réseaux.
<u>Nl</u>	La zone est destinée à l'accueil d'activités de loisir, de détente et de tourisme et couvre le secteur de Kergestin.
<u>Nc</u>	Cette zone comprend les zones tampons autour de la carrière, inconstructible pour des raisons de nuisances.
<u>Nf</u>	correspond aux espaces naturels forestiers qui font l'objet d'un plan de gestion.

## **Rappels :**

- > Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- > Toute modification des éléments végétaux repérés au plan au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- > Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au règlement graphique est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE.

## **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- > Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites
- > Les bâtiments agricoles et les installations nécessaires à l'entretien de la zone naturelle, exceptés ceux mentionnées à l'article N2,
- > Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux mentionnés à l'article N2
- > Le stationnement de caravanes
- > Les bâtiments agricoles
- > La création de plan d'eau à vocation de loisir.
- > Les installations et bâtiments non mentionnés à l'article 2

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### **2.1 Dans la zone N:**

- > Les projets autorisés en zone N ne peuvent être envisagés en zone inondable que s'ils ne peuvent être implantés ailleurs et sous réserve de ne pas induire d'impact sur le fonctionnement des zones d'expansion des crues et d'augmenter la vulnérabilité du territoire aux inondations.
- > Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des ouvrages autorisés dans la zone et les travaux afférents aux zones d'écoulement naturel ou l'équivalent.
- > Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- > Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de transport d'électricité, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- > Les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.
- > Les chemins piétonniers et les mobiliers urbains destinés à l'accueil et à l'information du public.
- > Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité et à l'hygiène.
- > Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
- > Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée. Ce permis de démolir pourra être refusé si la démolition ne concoure pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- > Les installations de structures légères et démontables lorsqu'elles sont nécessaires à l'entretien des espaces naturels préservés.
- > La transformation, l'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants, figurant aux documents graphiques du règlement.
- > L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.
- > L'aménagement, la réfection et l'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve que :
  - cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - Et que l'emprise au sol créée ne dépasse pas 40 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU (30/03/2017).
  - Par ailleurs, pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au règlement graphique ainsi que les changements de destination, l'emprise au sol créée ne

dépassera pas 50 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU (30/03/2017).

- > La création de nouvelles annexes à la construction principale est autorisée sous réserve que :
  - leur emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup> cumulés à la date d'approbation du PLU (30/03/2017),
  - leur hauteur à l'égout n'excède pas 3,2 mètres à l'égout des toits
  - les annexes soient implantées à une distance maximale de 30 mètres en tout point de la construction principale. Une exception est admise pour les annexes ayant vocation à accueillir des animaux qui pourront s'implanter à une distance maximale de 50 mètres en tout point de la construction principale pour des raisons de nuisances auditives et olfactives.

> Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 100 m des limites de la zone Nd (confère règlement graphique).

### **2.2 En sous-secteur NI**

- > Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la vocation de la zone NI.
- > Toute construction nécessaire aux activités de sports, de loisirs et de tourisme sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant.
- > Les espaces verts ouverts au public.

### **2.3 En sous-secteur Nd :**

- > La construction, équipements et installations techniques liés au stockage et au traitement des déchets.
- > Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la vocation de la zone Nd.

### **2.4 En sous-secteur Nc :**

Dès lors qu'ils ne sont pas de nature à compromettre la protection de la zone N et qu'ils visent à améliorer la qualité paysagère et les protections phoniques et visuelles vis-à-vis de la carrière : les mouvements de terre limités à une hauteur de 6 mètres sont autorisés.

### **2.5 En sous-secteur Nf :**

Dès lors qu'ils ne sont pas de nature à compromettre le caractère naturel de la zone, sont autorisés les aménagements, constructions et installations nécessaires et liés aux activités sylvicoles.

## **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès :**

- > Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies (publiques ou privées) existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) et qui ne permettent pas la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- > Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- > Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.
- > Hors agglomération, aucun accès n'est autorisé pour toutes constructions nouvelles sur la RN 165, la RD 774, la RD 33 (de l'agglomération d'Herbignac, avenue de la Monneraye jusqu'à La Chapelle-des-Marais). Pour les autres voies, les accès sont autorisés sous réserve de leur sécurité.

### **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.

### **3.3 Les Allées piétonnes :**

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 1,5 mètre minimum.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

Il est rappelé que l'aménagement de la zone doit se faire obligatoirement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble dans le cadre d'un aménagement global en cohérence avec la desserte par les réseaux publics. La topographie de la zone à aménager sera considérée prioritairement afin de favoriser l'extension et l'écoulement gravitaire des réseaux en limitant le recours aux ouvrages de refoulement.

### **4.1. Alimentation en eau potable :**

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur.

## **4.2. Assainissement :**

### 4.2.1 Eaux usées domestiques :

- > Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- > En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
- > Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- > La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
- > Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur publique.

### 4.2.2 Assainissement des Eaux Usées Assimilées domestiques

- > Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilée domestiques à droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.
- > Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- > En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
- > Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- > La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

### 4.2.3 Assainissement des Eaux Usées Non domestiques :

- > Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
- > En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

- > Le dispositif d'assainissement devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.2.4 Eaux pluviales :

- > **Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière.**
- > La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,...),
- > Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.
- > Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale (à l'exception des zones repérées sur le règlement graphique eau pluvial du village de Marlais), avec, en cas de rejet, une régulation à 3 litres/seconde/hectares ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.
- > Compte tenu des fortes contraintes hydrauliques sur le village de Marlais, les ouvrages doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence trentennale.
- > Les pluies décennale et trentennale sont définies au SDAEP annexé au PLU.
- > Pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.
- > Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>.
- > A ce titre, un contrôle précis des modalités de raccordement de la construction aux réseaux public d'eau pluviale ainsi que du traitement prévu des eaux pluviales mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.
- > De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.
- > Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).
- > Quelque soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.
- > A titre d'information, il est mentionné que la notice du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.
- > Il est également rappelé que les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire,...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.
- > Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs
- > Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

- > Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales sont interdites.
- > Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eau pluviale peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par CAP Atlantique ou la Commune.

## **ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

**Non réglementé**

## **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

### **6.1 Règle générale :**

Sauf indication contraire reportée au règlement graphique, l'implantation de la construction doit respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites des voies (publiques ou privées) et aux limites des emprises (publiques ou privées).

Pour les constructions déjà implantées dans une marge de recul par rapport à une RD (voir indication portée au règlement graphique), 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 par rapport à une RD sont interdits.

Les constructions doivent présenter un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau

### **6.2 Dispositions particulières :**

**Rajouter préambule : Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 sont possibles dans les cas suivants,** excepté dans les marges de recul préconisées le long des routes départementales :

- > Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur et en bon état ayant une implantation différente,
- > Lorsque le projet concerne la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante,
- > Lorsque la construction est une annexe,
- > Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Règle générale :**

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées :

- > soit sur les limites séparatives,
- > Soit sur une limite séparative en respectant un retrait de 3 mètres minimum (distance en tout point de la construction).

- > soit à distance des limites séparatives en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres.

Les autres constructions s'implantent à une distance minimale de 6 mètres par rapport à chacune des limites.

## **7.2. Dispositions particulières :**

- > Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles dans les cas suivants :
- > Lorsque la construction est une piscine, celle-ci s'implantera à une distance minimale de 3 mètres de toute limite séparative du terrain d'assiette.
- > Lorsque la construction est couverte en chaume et si celle-ci est implantée en limite de propriété, la limite à prendre en compte est celle de l'aplomb de la couverture, soit le mur implanté à 0.33m de la limite.
- > Lorsque la construction est une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles dès lors qu'elles sont réalisées sans réduire l'espace de retrait initial.
- > Lorsque la construction est une annexe.
- > Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Non réglementé**

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

**En sous-secteur NI :**

Les constructions liées et nécessaires aux activités exercées sur le site sont autorisées sous réserve d'une emprise au sol maximale de 100m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1. Règle générale :**

- > Pour les extensions, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3,8 mètres à l'égout des toits ou à l'acrotère.
- > Pour les annexes, la hauteur maximale ne peut excéder 3,2 m à l'égout des toits.
- > Les installations, équipements et ouvrages d'intérêt public et les bâtiments agricoles, sont exemptés de règle de hauteur.

**En sous-secteur NI**

- > La hauteur maximale des constructions liées et nécessaires aux activités exercées sur le site ne pourront excéder 2,5 mètres à l'égout des toits.

## **10.2. Dispositions particulières :**

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. Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire leur(s) impact(s) visuel(s).

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Aspect général :**

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes, par :

- Le respect de l'architecture locale
- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

Les travaux sur les constructions principales d'intérêt patrimonial identifiées au règlement graphique devront utiliser les matériaux d'origine. Par exemple, lorsqu'un bâtiment principal a été recouvert de chaume, la réfection de sa toiture se fera en chaume.

### **11.2. Façades :**

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). Par conséquent :

- Elles ne devront pas présenter plus de 3 teintes différentes (menuiseries comprises).
- Les bardages seront autorisés que s'ils respectent le caractère initial de la construction.
- Pour les percements existants : les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulures et sculptures.
- Les saillies de qualité seront maintenues ou rétablies dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulures et sculptures.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique.

### **11.3. Toitures :**

#### **Les types de toitures interdites sont :**

- Les toitures en pointe de diamant.
- Les croupes, définies comme l'extrémité d'un comble qui ne s'appuie pas contre un pignon de maçonnerie.

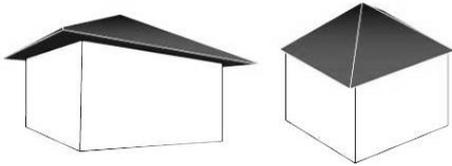


Figure 19 - Toiture en pointe de diamant



Figure 20 - Croupes

#### **A l'exception des vérandas, les toitures autorisées pour les constructions à usage d'habitations, sont :**

- à deux versants principaux présentant une pente minimale de 40°, réalisés en ardoises naturelles ou en matériau similaires à l'ardoise (en aspect et couleur) pour l'architecture traditionnelle. Les toitures à versants comportent des dalles nantaises et des descentes en zinc. Le bardeau bitumeux n'est pas autorisé.

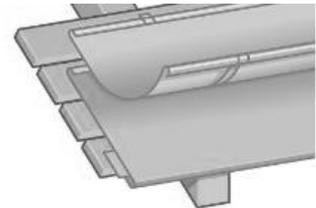


Figure 21 - Dalle nantaise

- à deux versants présentant une pente avoisinant les 50° pour les toitures recouvertes en chaume,
- terrasse et, dans ce cas, l'acrotère de la construction devra faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

Dans le cadre d'une extension, l'acrotère de cette dernière devra se situer sous la hauteur à l'égout du volume principal.

D'autres types de toitures pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent, si leur emploi n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les dispositions relatives à la pente de la toiture ne s'appliquent pas aux annexes et aux extensions de type carports ou garage.

**En limite séparative**, les pentes de toiture de bâtiments seront en adéquation avec les bâtiments voisins attenants.

#### **11.4. Annexes et vérandas :**

- Les annexes et vérandas devront s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes sur l'unité foncière suivant les prescriptions ci-avant.
- La construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris de jardin, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux métalliques, de démolition et/ou de récupération est interdite.

#### **11.5. Dispositions spécifiques à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU**

Sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur des bâtiments remarquables, identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées :

- les extensions,
- l'aménagement,

La démolition peut être autorisée si elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées.

En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

#### **11.6. Clôture :**

##### **1.6.1. Principes généraux :**

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.

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.

##### **Murs et murets traditionnels existants :**

- ils seront remis en état et préservés si besoin.
- leur démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

Dans tous les cas, les panneaux de bois, brises-vues et toiles tendues sont interdits.

##### **11.6.2. Hauteur des clôtures :**

- les clôtures donnant sur l'espace public ou sur la voirie à l'alignement sont d'une hauteur maximale d'1,50m.
- les clôtures donnant sur les limites séparatives sont d'une hauteur maximale d'1,80m.
- Les piliers de clôture ne doivent pas dépasser la hauteur réglementaire.
- Les piliers de portail ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur réglementaire

- **Les clôtures donnant sur L'ESPACE PUBLIC OU LA VOIRIE A L'ALIGNEMENT doivent être constituées soit par :**

- un mur en pierres apparentes,
- un muret en pierres apparentes ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,50m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire voie,
- un soubassement en béton moulé, d'une hauteur maximale de 0,25m, surmonté d'une grille, d'un grillage, de lisses ou dispositif à claire-voie,
- un grillage ou des lisses ou dispositif à claire-voie

- **Les clôtures EN LIMITES SEPARATIVES, doivent être constituées soit par :**

- une haie vive,
- une grille ou un grillage doublé d'une haie vive,
- des brandes doublées d'une haie vive.

**11.6.3. Végétaux :**

- Les haies existantes seront maintenues ou remplacées par les essences préconisées.
- Une haie vive est une clôture en soit, il n'est pas nécessaire de doubler le dispositif.
- Le choix des essences constitutives des haies se fera conformément à celles préconisées dans le document « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » (annexé au règlement).

## ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### **13.1. Espaces boisés classés :**

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

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

### **13.2. Les éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :**

Éléments paysagers protégés au titre l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Le caractère boisé préexistant des arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements ayant un caractère paysager remarquable identifié au règlement graphique devra être au maximum conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de leur état sanitaire ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...). En cas d'impossibilité technique avérée, une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

### **13.3 Plantations existantes**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales ou régionales notamment en se référant au guide « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière. Ce document est annexé au règlement.

## **ARTICLE N14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Non réglementé**

## **ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Non réglementé**

## **ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

**Non réglementé**