

I. Compatibilité avec les documents d'urbanisme – PJ n°4

La commune de GUENROUET dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par arrêté préfectoral en date du 13 avril 2018.

L'EARL DE BRIMBILLY projette l'extension du bâtiment d'élevage de veaux de boucherie VB1. **Cette extension sera réalisée dans le prolongement du bâtiment existant à plus de 100 mètres des premiers tiers.**

Le PLU de la commune de GUENROUET classe le terrain d'implantation en zone A « agricole » (*cf. Annexe*). Les constructions, affouillements ou exhaussements nécessaires à l'exploitation agricole y sont autorisées.


L'implantation des constructions doit être à plus de 5 mètres des emprises des voies publiques. Elles doivent être jointives aux limites séparatives ou à une distance minimum de 3 mètres.

L'emprise au sol des constructions à usage agricole n'est pas réglementée.

La hauteur des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (à l'exception du logement de fonction) n'est pas limitée. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Le projet est conforme à ces dispositions.

Département : Loire-Atlantique



Guenrouët

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement graphique

4.2. Partie Centre Ouest du territoire dont bourg de Guenrouët


Echelle : 1 / 5 000

Mars 2018

Année de : 0 mai 2017
 Approuvé le : 12 mars 2018
 Modification n°1 :
 Modification n°2 :
 Modification n°3 :
 Modification n°4 :

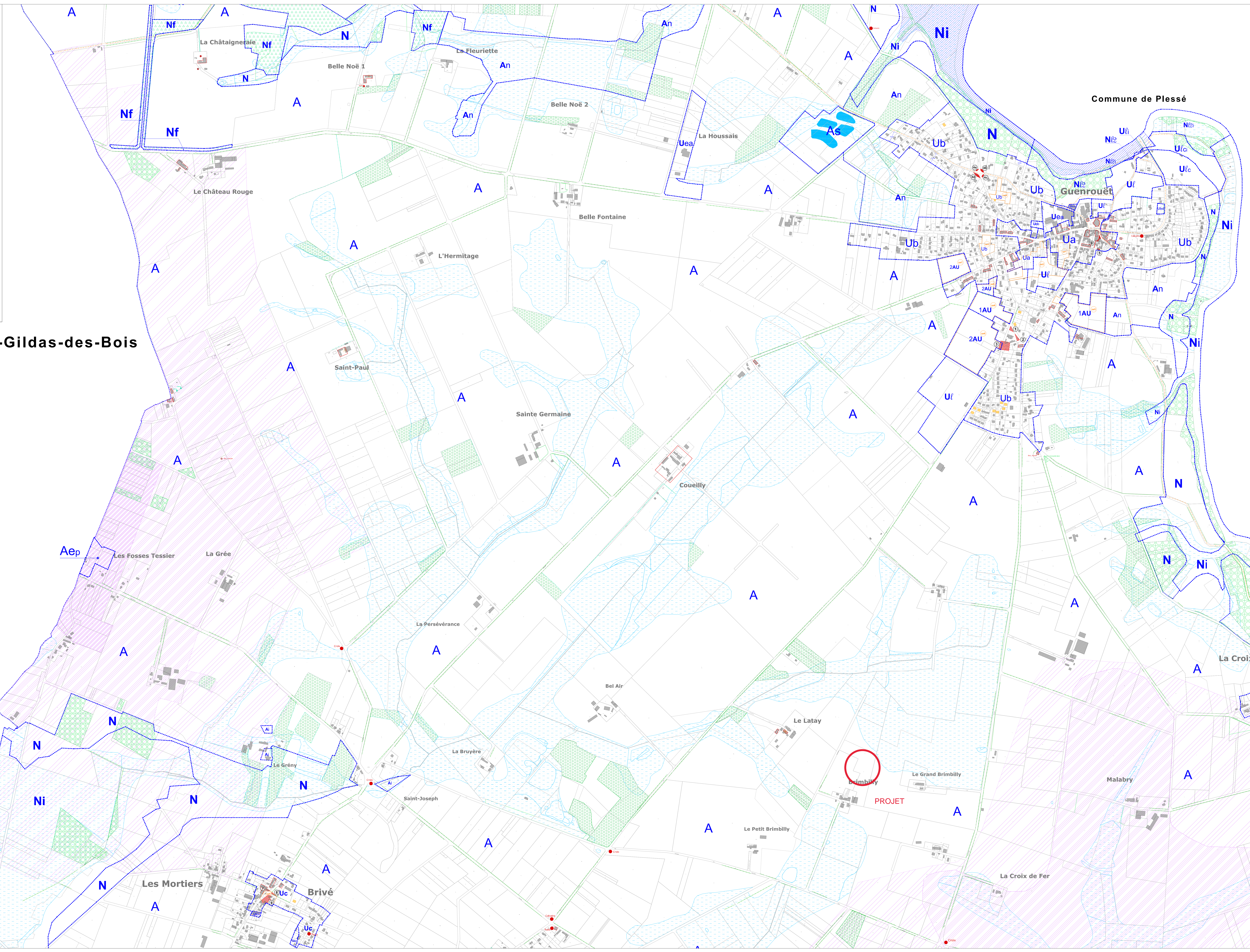
Vu pour être annexé à
 notre arrêté en date du : 12 mars 2018

Urbanisme & Environnement
 Rue de la République
 44270 Guenrouët - France



Commune de Saint-Gildas-des-Bois

Commune de Saint-Gildas-des-Bois



Commune de Plessé

Délimitation des zones du P.L.U.

- Ua** Centre-bourg à dominante d'habitat, assez dense et de caractère
- Ub** Secteur à dominante d'habitat autour des centres-bourgs, sans caractère urbain marqué
- Uba** Sous-secteur à dominante d'habitat, concerné par la proximité d'une exploitation agricole
- Ubd** Sous-secteur à dominante d'habitat, concerné par des potentiels risques (cf. règlement ext.)
- Uc** Village et secteur urbain de taille significative, en dehors des bourgs, à dominante d'habitat
- Uca** Partie de secteur Uc concernée par la proximité d'une exploitation agricole
- Uf** Secteur destiné à des équipements d'intérêt collectif
- Uf'** Partie de secteur Uf concernée par le risque d'inondation (cf. atlas des zones inondables de l'État)
- Uf''** Secteur destiné au terrain de camping et à des activités récréatives ou de loisirs qui en sont liés
- Uf(c)** Partie de secteur Uf concernée par le risque d'inondation (cf. atlas des zones inondables de l'État)
- Uea** Secteur d'activités économiques (à disposition spécifique par secteur sur les hauteurs de constructions)
- Ueb** Secteur d'activités économiques (à disposition spécifique par secteur sur les hauteurs de constructions)

1AU Secteur destiné à une urbanisation à dominante d'habitat (à court moyen terme)

2AU Secteur destiné à une urbanisation à dominante d'habitat (à plus long terme)

- A** Secteur agricole
- Ai** Secteur agricole concerné par le risque d'inondation lié à la Brèze (cf. atlas des zones inondables de la Brèze)
- An** Secteur agricole à sensibilité particulière (paysage, environnement), ne pouvant recevoir des constructions
- Aep** Secteur destiné à l'exploitation de la ressource en eau (potable)
- Ah** Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à dominante d'habitat, situé en zone agricole (niveau à constructibilité limitée)
- Aha** Partie de secteur Ah concernée par la proximité d'une exploitation agricole
- Ah'** Partie de secteur Ah concernée par le risque d'inondation (cf. atlas des zones inondables de l'État)
- As** Secteur destiné à l'unité de traitement collectif des eaux usées

- N** Zone naturelle protégée pour ses intérêts écologiques, paysages ou milieux récepteurs régulateurs des eaux pluviales
- Ni** Partie de secteur naturel concernée par le risque d'inondation (cf. atlas des zones inondables de l'État et de la Brèze)
- Nc** Secteur destiné à l'exploitation de carrières
- Ncp1** Ancien secteur de carrières, objet de pollutions anciennes, à réhabiliter et requalifier (cf. règlement ext.)
- Ncp2** Ancien secteur de carrières, objet de pollutions anciennes : caractère naturel à réhabiliter
- Nf** Zone naturelle et forestière : activités de sylviculture et d'exploitation forestière prédominantes
- Nf'** Partie de secteur Nf concernée par le risque d'inondation (cf. atlas des zones inondables de l'État)
- Nf''** Secteur naturel d'intérêt collectif, à vocation récréative, touristique ou de loisirs, distinguant :
 - Nf''1** Secteur Nf permettant la pratique de activités nautiques et de loisirs, y compris motorisées
 - Nf''2** Secteur Nf permettant seulement des activités légères de loisirs, sans nuisances pour habitat et environnement
 - Nf''3** Partie de Nf'' concernée par le risque d'inondation lié à l'État (cf. atlas des zones inondables de l'État)
 - Nf''4** Secteur Nf de taille et de capacité d'accueil limitées à des fins de valorisation touristique et de loisirs

----- Linières de voies le long desquels le changement de destination de locaux commerciaux est interdit

☀ Ancien bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone agricole ou naturelle (cf. annexe n°3 du règlement du P.L.U.)

▭ Site dans lequel l'autorisation de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants (cf. règlement ext.)

▭ Entité archéologique / zone de sensibilité relative à une entité archéologique

▭ Zones exposées au risque d'inondation le long de l'État (cf. PPR) - servitude d'utilité publique

NOTA : Les zones exposées au risque d'inondation en dehors du périmètre du PPR ont un indice "Y" (Uf, Uf', Uf'', Ua, Ai, Ni, N, Ni').

Périmètres de protection de la ressource en eau potable

- ▭ rapproché 1 ou A / rapproché 2 ou B (cf. annexe n°4 du P.L.U.)
- ▭ rapproché 3 ou éloigné (cf. annexe n°4 du P.L.U.)

▭ Périmètre de zone destinée à l'exploitation de carrières (article R 123-11-c du code de l'Urbanisme)

▭ Périmètre de secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du P.L.U. - O.A.P.)

▭ Emplacement réservé (cf. liste des emplacements réservés)

Liste des emplacements réservés

Numéro des emplacements	Désignation de la réservation	Collectivité ou service bénéficiaire	Surface approximative en m²
Voie, cheminements "doux"			
1	Retraitement de voirie (rue de Brive) : sécurisation du carrefour	Commune	206 m²
2	Retraitement de voirie (rue de Brive) : sécurisation du carrefour	Commune	209 m²
3	Retraitement de voirie (prosection entre la rue de Brive, la rue du Stade et la future voie de desserte du secteur AII)	Commune	1 809 m²
4	Retraitement de voirie et de l'intersection entre les rues suivantes : rue du Cougou / rue des Boucards / rue du Champ de Faire / rue de Colbémec	Commune	
4a	- rue du Cougou / rue des Boucards	Commune	51 m²
4b	- rue des Boucards / rue de Colbémec	Commune	124 m²
4c	- rue de Colbémec / rue du Champ de Faire	Commune	64 m²
4d	- rue du Champ de Faire / rue du Cougou	Commune	241 m²
5	Rectification et élargissement de voirie "La Rue"	Commune	65 m²
6	Liaison par cheminement piétonnier entre la rue de l'Abbé Verger et la Rue	Commune	200 m²
7	Retraitement et sécurisation du carrefour sur Brive	Commune	121 m²
8	Retraitement et sécurisation du carrefour sur Brive	Commune	110 m²
9	Retraitement du carrefour au coeur de Brive (retraitement du carrefour et aménagement de l'espace public)	Commune	1 062 m²

Voies, sentiers piétonniers et/ou itinéraires cyclables à conserver
 au titre de l'article L.151-38 (anc. L.123-1-5 à 1-7) du Code de l'Urbanisme

Sentiers piétonniers et/ou itinéraires cyclables à conserver
 au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 (anc. L.123-1-5 à 1-7) du Code de l'Urbanisme :

Éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger, à mettre en valeur
 au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 (anc. L.123-1-5 à 1-7) du Code de l'Urbanisme :

- Zones humides (inventoriées)
- Haie végétale, arbre remarquable à préserver
- Espace à conserver en espaces verts, jardins, potagers (cf. règlement ext.)
- Espace boisé (à titre indicatif) (concerné par un plan simple de gestion au titre du code forestier)
- Espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 (anc. L.130-1) du Code de l'Urbanisme
- Espace boisé à préserver au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 (anc. L.123-1-5 à 1-7) du Code de l'Urbanisme
- Élément de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 (anc. L.123-1-5 à 1-7) du Code de l'Urbanisme
- Élément de "petit patrimoine local" à préserver (croix, calvaires, fours, fontaine...)

CHAPITRE I : RÈGLEMENT APPLICABLE A LA

ZONE A :

SECTEURS A, Ai, An, Aep, As

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

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

La zone A comprend notamment :

- des secteurs A, pouvant recevoir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées,
 - des secteurs An, dans lesquels toute construction nouvelle y compris agricole est interdite, au regard :
 - . de leur sensibilité environnementale et/ou paysagère,
 - . et/ou de leur proximité par rapport à l'agglomération.
 - des secteurs Aep, secteurs exclusivement destinés aux installations assurant l'exploitation de la ressource en eau potable (nappe phréatique),
 - des secteurs As, correspondant aux secteurs recevant des unités de traitement collectif d'eaux usées (station d'épuration des bourgs).
 - des secteurs Ah, permettant à titre exceptionnel, la construction nouvelle sur des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, non liés aux activités agricoles. Ce secteur fait l'objet d'un règlement spécifique en **chapitre II suivant**.
- un secteur Aha, partie de secteur Ah concernée par la proximité d'une exploitation agricole ne permettant pas la création de logement nouveau, dans lequel l'implantation des constructions est conditionnée au respect des règles spécifiques à ce secteur, précisées aux articles Ah 1 et Ah 2 suivants.

Elle comprend aussi :

- des secteurs Ai : secteurs agricoles concernés par le risque d'inondation selon les atlas des zones inondables de l'Isac ou du Brivet et soumis aux dispositions prises en application du PGRi (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 3).
- des secteurs A ou Ai, concernés par les dispositions du Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de la Vilaine aval (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 3).
- des secteurs concernés par les périmètres de protection de la nappe de Saint-Gildas-des-Bois et des périmètres de protection du captage de Campbon (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 4).
- des secteurs agricoles concernés par des zones humides (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 14).

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et des S.A.G.E. en vigueur.

Règlement du P.L.U.

De façon générale, toute action pouvant entraîner la dégradation de zones humides est interdite, sauf en cas de travaux d'intérêt général ne pouvant justifier d'autres alternatives que l'atteinte totale ou partielle de ces milieux (cf. Titre 1 : dispositions générales du P.L.U – article 14).

- des entités archéologiques, répertoriées au plan de zonage conformément à la légende, où les occupations des sols admises en zone agricole ne doivent pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Partie du village de Peslan, classée en zone agricole et concernée par des orientations d'aménagement et de programmation.

La partie de secteur A du village de Peslan, concernée par des orientations d'aménagement et de programmation, est délimitée sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (règlement graphique) conformément à leur légende et identifiée au présent règlement comme secteurs A^{OAP10a} (le numéro qui suit faisant référence à l'orientation d'aménagement qui les concerne, insérée en pièce n° 3 du P.L.U.).

Ces orientations d'aménagement précisent les principes avec lesquels les futurs aménagements devront être compatibles.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Sont interdites :****en tous secteurs :**

- toute construction ou installation non directement liée et non nécessaire à l'activité agricole, à l'exploitation agricole, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2 ;
- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à un service public ou d'intérêt public collectif, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2 ;
- toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2 ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;

en secteurs An :

- la mise en place de toute construction, y compris celle à usage agricole, à l'exception de celles liées et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ;
- l'implantation d'éoliennes, d'antennes-relais ;

en secteurs Aep :

- toute construction ou installation non directement liée et non nécessaire à l'exploitation de la ressource en eau de la nappe phréatique,
- toute construction ou installation, toute activité et tous travaux, notamment d'affouillements et d'exhaussements des sols, qui seraient susceptibles de porter atteinte à la ressource en eau, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur ;

en secteurs As :

- toute construction et installation, sauf celles directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'unité de traitement des eaux usées.

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

Sont admises sous réserve de :

- ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement de l'activité et des exploitations agricoles,
- respecter les dispositions de l'article 3 du Titre 1 relatif aux risques,

2.1. En secteur agricole (A)

(en dehors des secteurs Ai, An, As, Aep et des zones humides définies sur les documents graphiques)

- 1°) l'édification de construction ou le changement de destination d'un bâtiment, à des fins de logement de fonction strictement lié et indispensable au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - un seul logement par exploitation peut être créé, sauf dans les cas où l'exploitation par la taille, le volume ou la nature des activités ou par la présence de plusieurs sites d'exploitations d'importance (selon la taille et le volume d'activités), imposeraient et justifieraient la création de logement(s) de fonction supplémentaire(s) pour en assurer la surveillance permanente et rapprochée,
 - ces constructions doivent être implantées :
 - * soit à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) des principaux bâtiments de l'exploitation. Toutefois, une légère adaptation de distance pourra être acceptée pour des motifs topographiques, sanitaires ou d'accès ou pour des spécificités législatives ou réglementaires ;
 - * soit en continuité d'un ensemble habité (hameau, lieu-dit), situé dans le voisinage proche du corps d'exploitation,
 - ces constructions doivent être édifiées après la réalisation des bâtiments principaux constituant le corps de l'exploitation,
- 2°) le changement de destination de bâtiment existant, nécessaire à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, à condition que ces activités de diversification (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et sous réserve que ce soit réalisé sur une exploitation permanente et principale.
- 3°) les aires naturelles de camping et le camping à la ferme, sous réserve que :
 - . ces équipements et installations s'inscrivent dans le cadre d'une diversification des activités d'une exploitation agricole permanente et principale,
 - . ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole de l'exploitation,
 - . que ces aménagements soient respectueux de l'environnement et fassent l'objet d'une insertion paysagère adaptée à son contexte,
- 4°) la mise en place d'éoliennes et de leurs installations ou équipements connexes nécessaires à leur exploitation, sous réserve de respecter leurs réglementations spécifiques.

2.2. En secteurs A, An

- 1°) les constructions, installations, équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (réseaux, ouvrages de transports d'électricité, transformateurs, postes de refoulement, ouvrages pour la gestion des eaux usées ou des eaux pluviales...) ainsi que les équipements liés et nécessaires à la voirie, dès lors que ces ouvrages répondent à des besoins d'intérêt collectif,
 - . sous réserve d'une bonne intégration dans le site et des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement,

Règlement du P.L.U.

- . et en secteur An, dès lors qu'est justifiée l'absence d'alternative possible à la réalisation de ces projets en dehors de ces secteurs,
- 2°) les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,
- 3°) les affouillements et exhaussements de sol sous condition :
- . d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole,
 - . d'être liés et nécessaires à la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 4°) la restauration de bâtiments (sans changement de destination) dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et d'être réalisée dans le respect des distances réglementaires applicables par rapport aux bâtiments agricoles soumis à leur propre réglementation,
- 5°) la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement
- 6°) l'aménagement, la réfection, la rénovation, l'adaptation des constructions existantes, (sans changement de destination),
- 7°) l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que :
- . l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
 - . le cumul* d'extensions admises à compter de la date d'approbation du P.L.U. (13 mars 2018) ne doit pas excéder une emprise au sol maximale de 40 m²,
 - * l'extension pouvant par ailleurs être réalisée par phases successives, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 40 m² définie ci-dessus.
 - * **Une emprise au sol supérieure peut être admise lorsque l'extension de la construction est réalisée par reprise et aménagement de bâtiment(s) existant(s)** (joutant la construction principale), **présentant une emprise au sol supérieure aux limites fixées ci-dessus.**
 - . l'extension ne crée pas de logement nouveau,
 - . l'extension n'entrave pas le fonctionnement et le développement des activités agricoles,
 - . l'extension d'une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U. (13 mars 2018), entrant dans le périmètre de 100 mètres définis à partir de bâtiments d'exploitation agricole au titre de l'article L.111-3 du code rural, soit réalisée dans la mesure du possible, à l'opposé des principaux bâtiments de l'exploitation agricole les plus proches.
- 8°) l'extension et la construction d'autres annexes à la construction principale, à condition :
- . que ces annexes soient implantées à moins de 25 m du bord le plus proche de la construction principale,
 - . qu'elles respectent les limites d'emprise au sol fixées à l'article A 9,
 - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant ;
- 9°) le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole à des fins de création de logement(s) ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, à condition :
- . que ce bâtiment soit identifié à l'annexe n° 3 du présent règlement et aux documents graphiques du P.L.U. conformément à leur légende,
 - . que le changement de destination s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du bâtiment pour son intérêt architectural ou patrimonial,

Règlement du P.L.U.

- . que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et respecte les reculs définis au titre des principes de réciprocité définis à partir des bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole (au titre de l'article L.111-3 du code rural),
- . que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour l'environnement,
- . que le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et puisse disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
- . que le changement de destination ne soit pas de nature à porter atteinte au caractère d'ensemble du site et des constructions voisines,
- . que le changement de destination respecte d'éventuelles dispositions complémentaires, précisées pour certains cas inventoriés, à l'annexe n° 3 du présent règlement.

10°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;

2.3. En secteur Ac

- Les constructions, installations, travaux, affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à l'exploitation des carrières dûment autorisées.

2.4. En secteur Aep

- Les constructions, installations, travaux, affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur les concernant.

2.5. En secteurs A^{OAP11a}, concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,

Les constructions et aménagements normalement admis sous conditions, précisés au présent article A 2, sont admis à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP11a) spécifiques au secteur concerné (cf. **OAP 11a – pièce n° 3 du P.L.U.**).

2.6. En secteurs concernés par des zones humides

Les zones humides identifiées aux documents graphiques (zonage du P.L.U.) conformément à la légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et des S.A.G.E. en vigueur.

Pourront exceptionnellement être admises les occupations et utilisations des sols énoncées au 14.2. de l'article 14 des dispositions générales (cf. Titre 1)

2.7. En secteurs A et Ai concernés par le risque d'inondation, tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. règlement graphique),

Les possibilités de construction, admises ci-dessus en zone agricole, doivent respecter les dispositions précisées à l'article 3 (cf. risques) du Titre 1 (dispositions générales).

2.8. En secteur archéologique,

- Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 12* du présent règlement).

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.1. Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

3.1.2. Toute autorisation peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

3.1.3. 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 moindre.

3.2 Voirie

3.2.1. 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.

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

3.3. Desserte piétonnière et/ou cyclable

Les cheminements piétonniers et/ou cyclables identifiés aux documents graphiques réglementaires établis au titre des éléments de paysage et de patrimoine à préserver, doivent être conservés et entretenus.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1. Alimentation en eau**

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

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application des dispositions de l'article L.111-12 (anc. L 111-6) du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

4.2. Assainissement**Eaux usées**

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit assurer un traitement de ses eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Pour les constructions nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou fossé collecteur.

Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.3. Electricité - téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions destinées à l'habitation doivent être réalisés sur domaine privatif en souterrain.

En application des dispositions de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

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

6.1. Toute construction nouvelle ou installation doit être implantée au-delà de :

- 35 m par rapport à l'axe de la route départementale n°164,
- 25 m par rapport à l'axe des autres voies départementales,
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies.

La construction nouvelle à usage de logement de fonction d'une exploitation agricole, s'il elle n'est pas intégrée au site de l'exploitation mais implantée en continuité de l'exploitation ou d'un hameau ou lieu-dit (cf. article A 2), doit être implantée à moins de 30 mètres de la limite d'emprise de la voie publique la desservant.

6.2. Des dispositions différentes à celles précisées au 6.1. ci-dessus sont admises :

- dans le cas de reconstruction, de la rénovation, de la réfection d'un bâtiment existant,
- dans le cas de l'extension de constructions existantes de valeur ou en bon état déjà implantées dans les marges de recul définies au paragraphe 6.1. précédent, sous réserve que la construction ou l'extension envisagée ne réduise pas davantage la marge de recul que respecte la construction existante par rapport à la voie publique concernée ;
- pour les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route qui peuvent à 15 m par rapport à l'axe des autres voies départementales,
- pour les bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif : toutefois, un recul minimal de 7 m mesuré à compter de la limite d'emprise des voies départementales s'impose aux constructions techniques ou aux ouvrages nécessaires aux services publics.

Toutefois, les possibilités précisées au paragraphe 6.2. ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

6.3. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Aucun surplomb du domaine public départemental ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les équipements techniques liés aux éoliennes sont soumis aux marges de recul prévues pour les constructions.

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

7.1. Les constructions principales doivent être édifiées en limite séparative ou à défaut, en respectant un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.

7.2. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 m de la limite séparative, à condition de respecter la hauteur maximale définie à l'article A 10.

7.3. Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 1,5 mètre. Le recul sera mesuré depuis le bord de la piscine (margelle et plage incluses).

- 7.4. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- 7.5. Les constructions renfermant des animaux vivants (bâtiments d'élevage) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, par rapport aux habitations localisées en zone agricole qui ne sont pas liées à l'activité agricole. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- 7.6. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif (notamment de transport d'électricité) sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des dispositions du Plan de prévention des risques d'inondation (cf. PPRi en annexe 6 du PLU),

- 9.1. L'emprise au sol des constructions à usage agricole n'est pas réglementée.
- 9.2. L'emprise au sol des extensions des constructions principales autorisées à l'article A 2 ne peut ajouter plus de 40 m² à l'emprise au sol des constructions, telle qu'elle existe à la date d'approbation du P.L.U. (13 mars 2018).
- * **Une emprise au sol supérieure peut être admise lorsque l'extension de la construction est réalisée par reprise et aménagement de bâtiment(s) existant(s)** (jouxant la construction principale), **présentant une emprise au sol supérieure aux limites fixées ci-dessus.**
- 9.3. Le cumul d'emprise au sol des annexes à la construction principale, créées à compter de la date d'approbation du P.L.U. (que ce soit par construction nouvelle ou extension d'annexes) ne peut excéder 40 m², à compter de la date d'approbation du P.L.U. (13 mars 2018).

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- 10.1. La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole n'est pas réglementée, à l'exception du logement de fonction.

10.2. – Les constructions principales doivent respecter les hauteurs maximales suivantes :

Hauteur maximale des constructions principales pouvant être admises en secteur A (logement de fonction agricole)	
à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
6 m	7 m

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

Dans les secteurs exposés au risque d'inondation, tel qu'ils sont identifiés sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U., des adaptations de hauteur de la construction peuvent être admises si elles sont exigées par les dispositions prévues à l'article 3 du Titre 1 du présent règlement en application du PGRi ou par le règlement du PPRi (cf. annexe 6 du PLU).

10.3. – Hauteur maximale des extensions des constructions principales admises à l'article A 2 :

Les extensions admises à l'article A 2 ne doivent pas excéder la hauteur maximale de la construction principale concernée par le projet d'extension.

10.4. - Les annexes ne peuvent excéder les hauteurs maximales suivantes :

Hauteur maximale des annexes implantées à 3 m ou plus des limites séparatives		Hauteur maximale des annexes implantées à moins de 3 m des limites séparatives et à l'aplomb de la limite séparative	
à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère	à l'égout de toiture	au sommet de l'acrotère
5 m	5 m	3,2 m	3,5 m

Une hauteur supérieure de l'annexe établie en limite séparative peut être admise, dans les cas suivants :

- pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - . l'annexe n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - . la façade de l'annexe établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
- lorsque, d'un commun accord entre deux propriétaires, les annexes réalisées simultanément sur deux unités foncières contiguës, viennent s'adosser l'une à l'autre en limite séparative, leur hauteur maximale ne pouvant alors 7 m au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

10.3. – L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. La hauteur des ouvrages, réservoirs, silos, poteaux, pylônes, antennes, candélabres, le cas échéant d'éoliennes, n'est pas réglementée.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**11.1. Règles générales**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'unité et la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat. Les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 151-19 (anc. L.123-1-5-III-2°) du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

11.2. Règles spécifiques

NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif.

11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Tout type de toiture est admis. Toutefois, les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment et en matériaux brillants sont interdites pour les constructions à usage d'habitation.

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis.

L'emploi de matériaux brillants est également interdit pour les bâtiments d'exploitation agricole.

11.2.2. FAÇADES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les bardages en tôle ondulée galvanisée et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

11.2.3. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES DES HABITATIONS

Leurs toitures et façades doivent être en harmonie avec celles de la construction principale et/ou peuvent être traitées avec un parement de bois ou aspect bois.

Les abris ayant un aspect de tôle sont interdits.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment sont interdites.

11.2.1. REGLES RELATIVES AUX CLOTURESa) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

b) Types de clôtures admis sur les unités foncières recevant la construction destinée à l'habitation

1. Clôtures sur rue ou place publique		
Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.		
Secteur	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEUR A	. un mur bahut*, en pierres ou enduit sur les deux faces, de 0,6 m à 1 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton, en aluminium laqué ou en plastique (mixité d'aspect admise)	1,50 mètre sauf portails et piliers aux entrées de l'unité foncière
	. un grillage ou des lisses en bois, en béton ou en plastique	
	. cette clôture peut être doublée par une haie vive	1,80 m

2. Clôtures en limite séparative commune avec d'autres unités foncières bâties		
Secteur	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEUR A	. un mur bahut*, en pierres ou enduit sur les deux faces, de 0,6 m à 1 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton ou en plastique (mixité d'aspect admise)	1,80 mètre
	. un grillage ou des lisses en bois, en béton ou en plastique	
	. cette clôture peut être doublée par une haie vive	1,80 mètre

* Tout mur ou muret de clôture en parpaings ou en briques doit être enduit sur les deux faces.

3. Clôtures en limite d'un espace agricole ou naturel		
SECTEUR A	. un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées	1,80 mètre

11.3. Traitement des abords, protection des éléments de paysage et de patrimoine

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, sauf s'il peut être justifié pour des parties de constructions en sous-sol.

Tout mouvement de terres créant des exhaussements de plus de 1 m en limite de propriété est interdit.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des articles L.151-19 ou L.151-23 (anc. L.123-1-5-III-2°) du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h) et le cas échéant d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 e) du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles doivent être non closes de manière à rester accessibles en tout temps depuis la voie publique.

12.3. Stationnement des véhicules

Il est exigé deux places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction principale, couvertes ou non. Le nombre de stationnements pour les activités doit répondre aux besoins estimés pour chacune d'entre elles.

12.4. Stationnement des vélos

Chaque logement doit disposer d'une surface suffisante pour prévoir le stationnement des vélos.

12.5. Modalités d'application

En cas d'impossibilité de les réaliser sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public 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.

ARTICLE A 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au règlement graphique du P.L.U. au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 (anc. L. 123-1-5-III-2°) du Code de l'urbanisme (cf. *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur le document graphique (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) est soumis à déclaration auprès du Maire.

En cas de nécessité devant être justifiée, ces éléments d'intérêt paysager peuvent être supprimés.

13.2. En cas de nécessité, les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23 (anc. 123-1-5-III-2°) du Code de l'urbanisme peuvent être supprimées, mais la suppression de linéaires de haies ou d'arbres ainsi inventoriées, doit être compensée par des plantations de linéaires, de nombre de sujets et de qualité d'essences équivalents.

Leur suppression devra être compensée de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 (anc. L. 123-1-5-III-2°) du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations* à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales *

* **Essences locales :** choix à opérer en prenant en compte l'annexe 1 du présent règlement

13.3. Des plantations d'essences locales seront réalisées pour atténuer l'impact visuel de dépôts, d'installations ou de bâtiments agricoles.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

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

Non réglementé

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé