

## Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

### A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

1 – Dans **tous les secteurs** sont interdits :

- Tous usages et affectations des sols à l'exception de ceux liés aux activités et constructions autorisés à l'article A2
- Toute activité et construction à l'exception de celles autorisées à l'article A2

2 – Dans **les secteurs concernés par le graphisme « zone humide »** au règlement graphique sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

- des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- d'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide
- d'aménagements d'intérêt public ou d'intérêt général

*NB : En zone inondable correspondant au secteur Ai, il est fait application du PGRI du Bassin Loire-Bretagne*

#### A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

1 - Dans **tous les secteurs** sont autorisés sous conditions :

- l'aménagement, la réhabilitation, la reconstruction après sinistre de constructions existantes,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics (Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés...) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale et forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés à la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales ou à la défense incendie.

2 - Dans **tous les secteurs à l'exception des secteurs An et Ai** sont de plus autorisées sous conditions :

- le changement de destination de constructions existantes repérées sur le plan de zonage, pour les destinations d'habitation, de bureaux, d'artisanat ou d'hébergement touristique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les accès depuis les routes doivent être satisfaisants. Pour les bâtiments situés dans l'emprise d'une marge de recul, aucune suite ne sera donnée aux éventuelles requêtes de riverains relatives au bruit.
- les extensions et annexes accolées des habitations existantes, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU.
- les annexes non accolées des habitations existantes, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU, et à condition d'être implantées à 30 m au maximum de la construction principale. L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup>.  
Les piscines individuelles ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol des annexes non accolées. Elles sont limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de bassin.
- 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 au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.
- les constructions neuves à destination d'habitation, sous réserve :
  - qu'elles constituent des logements de fonction de l'exploitation agricole

- qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole, notamment occupées par un exploitant agricole en activité, La présence permanente de l'exploitant doit être nécessaire sur l'exploitation,
  - d'être implantées aux abords immédiats des bâtiments du site d'exploitation, à maximum 50 m d'un bâtiment d'exploitation ou en continuité d'un groupement bâti proche de type village ou hameau.
  - que la parcelle d'implantation soit située dans l'unité d'exploitation,
  - que la construction des bâtiments agricoles précède celle des bâtiments d'habitation.
- Les constructions nouvelles liées et nécessaires aux coopératives d'utilisation du matériel agricole
  - les activités de diversification (ex : vente directe, transformation sur place, hébergement touristique, aires naturelles de camping, etc.) sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition que l'activité soit liée à l'activité agricole ; Les activités d'hébergement touristiques ne sont autorisées que dans des bâtiments existants et dépendants de l'exploitation, représentatifs du patrimoine local (art. D 722-4 du Code rural).

3 - **En secteur Ah** sont autorisées, sous réserve de s'intégrer dans le paysage,

- les constructions neuves à destination d'habitation et d'artisanat ou activité de service compatibles avec le voisinage de l'habitat
- les extensions, les annexes et le changement de destination, de constructions existantes. Pour le changement de destination, les accès depuis les routes doivent être satisfaisants. Pour les bâtiments situés dans l'emprise d'une marge de recul, aucune suite ne sera donnée aux éventuelles requêtes de riverains relatives au bruit

4 - **En secteur AL** sont autorisés, sous réserve d'être compatibles avec le niveau d'équipement de la zone et de s'intégrer dans le paysage :

- le changement de destination des bâtiments existants pour l'accueil touristique et les activités de loisirs. Les accès depuis les routes doivent être satisfaisants. Pour les bâtiments situés dans l'emprise d'une marge de recul, aucune suite ne sera donnée aux éventuelles requêtes de riverains relatives au bruit.
- les extensions et annexes des constructions existantes à vocation d'accueil touristique et activités de loisirs, à condition qu'elles respectent la composition bâtie du site (volumes, orientation...)
- les dispositifs de production d'énergie solaire installés au sol

5 – **En secteur Av** sont autorisées les aménagements et installations et le stationnement des caravanes sur les terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage. La densité des caravanes doit être compatible avec les règles d'hygiène et d'assainissement non collectif.

6 – Dans le **secteur Ai**, concerné par les **zones inondables** de l'AZI, le principe général est l'inconstructibilité. Sont toutefois autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions énoncées dans les paragraphes 1 à 5) :

- les aménagements, réhabilitations de constructions existantes, à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée aux risques, de ne pas créer de nouveaux logements, de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens.
- la reconstruction après sinistre des constructions détruites par un sinistre autre que l'inondation, à condition de prendre des mesures réduisant la vulnérabilité et dans la limite de l'emprise au sol initiale.
- les extensions et annexes accolées de constructions existantes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, implantées dans la mesure du possible dans le sens du courant, non renouvelable plus d'une fois par unité foncière
- les constructions annexes non accolées, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, implantées dans le sens du courant, non renouvelable plus d'une fois par unité foncière
- les constructions légères pour l'abri des animaux, à condition qu'elles soient solidement ancrées dans le sol, et closes sur trois côtés au maximum
- les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie, réseaux, infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables, ouvrages de franchissement), à condition de mettre en œuvre des dispositions limitant leur vulnérabilité et limitant l'imperméabilisation des sols
- les aires de stationnement, à condition de les réaliser sans exhaussement, et avec un matériau limitant l'imperméabilisation du sol

- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles mettent en œuvre des dispositions limitant leur vulnérabilité

### **A3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## **B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **B1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **B.1.1. Implantation des constructions**

##### **B.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1- Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques (ou à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique) existantes, à modifier ou à créer.
- soit en retrait par rapport à l'alignement, avec un retrait de 1,00 m au minimum. Ce retrait est porté à 3,00 m pour les routes départementales

2- Dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD771, les constructions doivent s'implanter selon les dispositions fixées par l'article L.111-6 du codNve de l'urbanisme,

3- Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions des alinéas précédents, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions voisines.

4- L'implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

5- En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :

RD 771 (existante et future déviation) :

- 100 mètres, par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions à vocation d'habitat ;
- 50 mètres, par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions à vocation d'activités.

RD 1 et 29 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales.

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

Les changements de destination et les annexes sont interdits dans les marges de recul précédemment énoncées.

Seuls pourront déroger aux règles précitées au point B.1.1.1-5, les projets de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

Les serres agricoles devront également respecter un recul minimal de sept mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

L'implantation des éoliennes doit respecter le règlement de la voirie départementale, qui stipule « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la

pale quelle que soit la longueur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. » Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes est soumis aux marges de recul appliquées aux constructions par rapport aux routes départementales.

### **B.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1- Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative (sur une ou plusieurs limites séparatives)
- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3,00 mètres.

2- Les dispositions de l'alinéa 1 ne s'appliquent pas :

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle
- aux terrasses non couvertes,
- aux abris de jardins, qui pourront être implantés en limite ou avec un retrait minimum de 1,00 m

3- L'implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### **B.1.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans **tous les secteurs à l'exception des secteurs An et Ai**, les annexes non accolées des habitations existantes doivent être implantées à 30 m au maximum de la construction principale.

#### **B.1.2. Emprise au sol**

En secteurs Ah, AL, Av, l'emprise au sol est limitée à 50% du terrain d'assiette.

#### **B.1.3. Hauteur des constructions**

Les constructions à usage d'habitation (y compris les extensions) ne dépasseront pas le niveau R+1

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 4,00 mètres, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée.

## **B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **B.2.1. Objectifs généraux**

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée et une simplicité de volume. Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée à condition qu'elle rappelle quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

Sont autorisées les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés et de qualité, et l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves.

En cas d'extension, restauration, réhabilitation, aménagement de bâti ancien traditionnel, le caractère du bâtiment doit être conservé (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).

### B.2.2. Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples. Leurs proportions doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune.

### B.2.3. Façades et toitures

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Le matériau et la couleur choisis devront permettre l'intégration dans l'environnement urbain existant.

La forme et le matériau des toitures devront permettre l'intégration dans l'environnement urbain existant.

#### Habitations

- Façades :

Les couleurs vives, telles que le vert, bleu, violet et rose sont interdites, sauf pour des détails architecturaux.

Le bardage métallique est interdit pour les constructions principales à usage d'habitation.

- Toitures :

Les toitures à deux pentes seront privilégiées. Les toitures à deux pentes seront en ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire.

Les toitures terrasses, panneaux solaires et toitures végétalisées sont autorisées.

#### Bâtiments agricoles

Les bâtiments agricoles respecteront les pratiques locales et pourront ainsi recevoir : bois, bac acier, fibro sans amiante, tôles nervurées, panneaux solaires, etc.

### B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

### B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.), conformément à l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

## B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Les surfaces non imperméabilisées doivent respecter le règlement des eaux pluviales.

### B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées au maximum ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences adaptées au climat et au sol de la région.

### B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non règlementé

### B.3.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures réalisées doivent avoir un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les haies devront être constituées d'essences adaptées au climat et au sol de la région.

La hauteur des clôtures pleines est limitée à 1,50 m. Avec un dispositif de claire-voie, la hauteur totale est limitée à 2,00 m.

A l'angle de deux voies, la clôture ne doit pas faire obstacle à la visibilité.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de routes départementales pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

## B4. Stationnement

1- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

### 2- En secteur Ah :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, ou pour tout nouveau logement créé, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement. Pour les constructions individuelles, ne sont prises en compte que les places de stationnement extérieures (abritées ou non, garage non compris), de dimensions minimales de 2,5 m x 5,00 m par place.

*Rappel : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

## C. Equipements et réseaux

### C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### C.1.1. Accès

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.

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

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

4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

5 – Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut-être refusé si celui-ci présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic. Hors agglomération, les nouveaux accès directs sont interdits sur la RD771.

### C.1.2. Voirie

- 1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)
- 2 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).
- 3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules légers de faire aisément demi-tour.

## C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

### C.2.1. Eau potable

- 1 - Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable s'il existe.
- 2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur.

### C.2.2. Assainissement – Eaux usées

- 1 - Les constructions ou installations nouvelles rejetant des eaux usées doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur.
- 2 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

### C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

- 1 - Les eaux pluviales seront résorbées le plus possible sur le terrain d'assiette des projets.
- 2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau, réseau enterré, noue, ...), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et avec l'accord du gestionnaire.
- 3 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.
- 4 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

### C.2.4. Réseaux souples

- 1 - Toute construction nouvelle qui le nécessite doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.
- 2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

### C.2.5. Communications électroniques

- 1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination..