

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUI

La zone 1AUI correspond à des secteurs de développement réservés à des activités de loisirs. Les constructions qui y sont autorisées doivent avoir un rapport direct avec ces activités.

La zone 1AUI comprend deux sous-secteurs :

- **1AUIj** correspondant aux Jardins du Loriot, près du village de La Mancellière,
- **1AUIt** correspondant au stand de tir d'une société sportive.

RAPPEL

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 1AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'article 1AUI 2.
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les éoliennes sur des supports de plus de 12 mètres de hauteur.
- L'installation au sol de panneaux solaires, qu'il s'agisse ou non de champs photovoltaïques.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets ou de carcasses de véhicules ou tout autre dépôt,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE 1AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L.123.1.5.7°) du Code de l'Urbanisme.

- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés.

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans les zones humides repérées aux documents graphiques, sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne, les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à la gestion du réseau hydraulique et/ou à la sécurité des personnes.
- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux opérations autorisées.

De plus, en sous-secteur 1AUj :

- Les constructions et installations directement liées à l'activité existante sur le site « Les Jardins du Lorient » (bâtiment d'accueil du public, sanitaires, serres...).

De plus, en sous-secteur 1AUt :

- Les constructions et installations directement liées à l'activité existante sur le site du stand de tir (bâtiment d'accueil du public, sanitaires, buvette...).

ARTICLE 1AUI 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Accès

- La création de nouveaux accès sur les RD est réglementée.
- Aucun accès n'est autorisé sur les autoroutes, voies express et déviations.
- 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.
- 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.

II. Voirie

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

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

ARTICLE 1AUI 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.
- 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'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II. Réseaux souples

- Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés à la charge du maître d'ouvrage.
- 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.

III. Assainissement

Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement non collectif.

a) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, en la présence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau.
- Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

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

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 1AUI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie dédiée à l'accueil des dispositifs d'assainissement non collectif devra être entièrement située dans la même zone que la construction principale.

ARTICLE 1AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins :

- 25 m de l'axe de la RD 2160
- 10 m de l'axe des autres voies publiques
- 5 m de l'alignement des voies privées
- 15 m des berges des cours d'eau et des plans d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- pour l'extension, la réhabilitation, la transformation, le changement de destination, de bâtiments existants,
- dans les villages et hameaux pour insertion dans le tissu existant,
- le long des voies non ouvertes à la circulation automobile à condition de ne porter atteinte ni à une haie ni au paysage.
- lorsque le projet consiste à procéder à une isolation par l'extérieur.

De plus, ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public

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

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.
- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme, ainsi que pour les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique. De même, une implantation différente peut être autorisée lorsque le projet consiste à procéder à une isolation par l'extérieur.

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

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE 1AUI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles de cet article.
- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.
- Des hauteurs différentes pourront être admises pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, sans toutefois excéder la hauteur existante du volume principal de la construction.

ARTICLE 1AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve du respect des autres règles ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.
- Les extensions aux constructions principales, annexes ou dépendances en bois seront autorisées.

Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

Clôtures

- A l'alignement, les clôtures seront constituées soit :
 - par une haie végétale avec ou sans grillage
 - par un mur bahut de 0,60 mètre maximum de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grille, lisse...)
- Sur la profondeur de la marge de recul et les limites séparatives, les clôtures éventuelles seront constituées soit :
 - par une haie végétale
 - par un mur bahut de 1 mètre maximum de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grille, lisse...)
 - par des lisses en bois ou en bétonCes éléments peuvent être doublés par une haie vive.
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou de clôtures en béton moulé est interdit.

ARTICLE 1AUI 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1AUI 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 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 au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE 1AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUI 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AUI 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Aucune règle particulière n'est prescrite.