

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ah

Il s'agit d'une zone correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent évoluer à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

RAPPEL

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE Ah 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 Ah 2.
- 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,
- Les changements de destination à l'exception de ceux autorisés à l'article Ah 2.

ARTICLE Ah 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.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les extensions des logements existants à la date d'approbation de la présente révision, seront autorisées sous réserve qu'elles n'excèdent pas :
 - o 50% de la surface de plancher en rez-de-chaussée si celle-ci est inférieure ou égale à 100 m² avant l'extension,
 - o 30% de la surface de plancher en rez-de-chaussée si celle-ci est supérieure à 100 m² avant l'extension.
- Les dépendances détachées ou non de la construction principale seront autorisées sous réserve que leur surface n'excède pas 50 m² d'emprise au sol, que leur hauteur à l'égout n'excède pas 4 mètres et qu'elles soient situées à moins de 30 mètres des maisons d'habitations existantes.
- Les piscines seront autorisées sous réserve d'être annexées à une construction autorisée dans la zone.
- Les abris pour animaux familiers, sous réserve que leur surface au sol soit inférieure ou égale à 50 m².
- Les abris de jardin, sous réserve que leur surface au sol soit inférieure ou égale à 15 m².
- Les changements de destination au bénéfice du logement des bâtiments repérés au règlement graphique, au titre de l'article L123.1.5.7°) du code de l'urbanisme, seront admis sous condition :
 - o de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière, lutte contre l'incendie, service de réputation),
 - o de respecter un recul par rapport aux bâtiments agricoles d'au moins 100 m,
 - o que le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial,
 - o que le bâtiment d'origine présente une emprise au sol d'au moins 100 m²,
 - o de ne créer ni de surélévation ni d'extension du bâtiment d'origine.

Cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation.

ARTICLE Ah 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 Ah 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 Ah 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 Ah 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.

6.1 - En agglomération

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement.

Toutefois, des implantations autres que celle prévue 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, ainsi que pour l'extension, la réhabilitation, la transformation, le changement de destination, de bâtiments existants.

6.2 - Hors agglomération

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins :

- 100 m au moins de l'axe des autoroutes et des déviations
- 75 m au moins de l'axe des routes classées à grande circulation
- 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 Ah 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 à usage d'habitation peuvent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci. Une implantation différente peut être autorisée lorsque le projet consiste à procéder à une isolation par l'extérieur ou lorsque le projet concerne des installations sanitaires.
- Les bassins des piscines, même de celles non couvertes, devront être implantés à une distance des limites séparatives d'au moins 3 mètres.
- Les autres 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 Ah 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 Ah 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions est limitée à :
 - 40% de l'unité foncière dans le cas d'une opération individuelle,
 - 40% de l'emprise de l'ensemble de l'opération lorsqu'elle est groupée.
- Les piscines non couvertes ne seront pas comptées dans ce coefficient, de même que celles qui sont à la fois couvertes et détachées de la construction principale.
- Les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne seront pas comptés non plus.

ARTICLE Ah 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 à usage d'habitation, hors changement de destination, 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. Pour 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 à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines, sans dépasser un niveau supplémentaire.
- 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.
- La hauteur maximale des annexes détachées des constructions principales ne devra pas dépasser 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, tout en n'excédant pas 3 m au droit des limites séparatives.

ARTICLE Ah 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.

a) Rénovation et changement de destination

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

b) Construction

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.

c) Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.
- Les pentes des toitures ainsi que les matériaux employés devront s'harmoniser avec le bâti existant.
- Les annexes et dépendances de plus de 15m² pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments.
- La pente des abris de jardin inférieurs ou égaux à 15m² n'est pas réglementée.
- Des toitures-terrasses, y compris végétalisées, sont autorisées pour les constructions d'architecture contemporaine. Pour les constructions traditionnelles, des terrassons seront acceptés pour les parties en extension, hors du corps principal du bâtiment, et pour les annexes et dépendances.

d) 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 béton
- Ces 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 Ah 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 Ah 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 Ah 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.