



Département des Côtes d'Armor
**Commune de
Jugon-les-Lacs**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

5 - Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du

Révision du P.L.U.	Arrêté le 01/04/2010	Approuvé le 16/12/2010



Route du Temple - Bel Air
44 270 SAINT-MÈME-LE-TENU
Tél : 02-40-78-56-65
Fax : 02-40-02-29-85

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Jugon-les-Lacs.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R.111-16 à R.111-20, R. 111-22 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et en dehors de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique", et notamment :
 - le périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P.) créé par arrêté du 27 janvier 2007 du Préfet de Région Bretagne et qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique ».
 - les servitudes de protection des monuments historiques.
 - le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (P.P.R.i.) de l'Arguenon pris par arrêté préfectoral du 30 novembre 2005 et qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique ».
 - les servitudes résultant de l'instauration des périmètres de protection des eaux potables autour de la retenue d'eau de la Ville Hatte, en application de l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2008.
 - les servitudes relatives à la forêt départementale dénommée "Rivière de l'Arguenon" protégée par arrêté préfectoral du 11 janvier 1988.
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application, intégrées au Code de l'environnement,
- les dispositions de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, intégrées au Code de l'environnement,
- les dispositions du schéma directeur d'assainissement Pluvial (SDAP),
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992,
- les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 avril 2003, relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, compte tenu du passage sur son territoire de la RN 176,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme,-
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par arrêté préfectoral en application des dispositions des articles L 142-3 et R 142-4 du Code de l'Urbanisme,
- des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibération du Conseil Général en application des dispositions des articles L 142-3 et R 142-4 du Code de l'Urbanisme,
- des zones interdites au stationnement des caravanes par arrêté municipal, en application des dispositions de l'article R. 111-43 du Code de l'Urbanisme,
- des zones interdites au camping par arrêté municipal.
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- des secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a) Les zones urbaines dites "zones U"

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comprennent :

- les zones 1AU immédiatement constructibles,
- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

c) Les zones agricoles dites «zones N»

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

d) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

ARTICLE 5 – DEFINITIONS

- Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

- Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

Annexe : bâtiment accolé ou séparé à la construction principale à usage d'habitation ou d'activité, ce bâtiment annexe n'étant affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (exemples : garage, abri à vélo, abri de jardin, piscine...).

ARTICLE 6 – DENSITE

Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

Coefficient d'occupation des sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ». Articles L 123-1 -13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 7 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

(articles R 421-1 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles L 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 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, R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au P.L.U. comme devant être protégée en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles / Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). *(article L. 531-14 du Code du Patrimoine - Ordonnance 2004-178 du 20 février 2004).*

• **Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} - 1^{er} §.** « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur

localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

- *Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme* : " Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- *Des dispositions pénales sont notamment prévues aux articles L. 544-1 à L. 544-4 du Code du patrimoine, à l'article L. 322-2 du Code pénal et aux articles 257-1 et 257-2 de la loi du 15 juillet 1980*
- *Article 322-1 du Code pénal* : "La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30000 euros d'amende, sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger".
- *Article 322-2 du Code pénal* : "L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :[...]
° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique".

ARTICLE 10- ESPACES BOISES

Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé (*article L 130-1 du Code de l'Urbanisme*).

ARTICLE 11 - ZONES HUMIDES

Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment

les remblais, les déblais, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels...

ARTICLE 12 - RAPPELS DE PROCEDURES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles sont situées :
 - dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé, .
 - dans un secteur d'intérêt patrimonial ou paysager délimité en application du 7° de l'article L. 123 1 du Code de l'urbanisme,
 - dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

-La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 au R.421-28e du Code de l'Urbanisme, notamment dans la Z.P.P.A.U.P., dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère définis au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme et spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.

-Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 du Code de l'urbanisme.

-Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

-Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

-Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Dolo

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14 du code de l'Urbanisme -Restent applicables les articles R 111 -2, R 111 -4, R 111 15 et R 111 -21.

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

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
- les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par les autoroutes et voies classées à grande circulation..

Rappel : Art L. 111-1-4 : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection, au changement de destination ou l'extension des constructions existantes.

2) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

3) Les sites archéologiques :

En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine toutes découvertes fortuites doivent être signalées au service Régional de l'Archéologie, 6 rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tel : 02.99.84.59.00.

De plus l'article 1 du décret n°2004-490 du 5 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la loi n°2003-707 du 1^{er} avril 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal) se résume comme suit :

« Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322 »

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent des dispositions, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

- Les zones urbaines

UA Le centre ancien de Dolo

UC Les extensions contemporaines aux abords du noyau ancien et les villages ou noyaux urbanisés pouvant faire l'objet d'un confortement limité.

UE Zone urbaine affectée aux équipements de sport, de loisirs, culturels et scolaires

UY Zone urbaine affectée aux activités économiques.

- Les zones à urbaniser

1 AU Zone à urbaniser immédiatement

2 AU Zone à urbaniser à terme (son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLU)

Elles comprennent des secteurs :

2AUU : secteur à urbaniser à terme (vocation économique).

1AUE : secteur à urbaniser immédiatement, réservé à l'accueil d'activités de loisirs, sportives, culturelles, et scolaires.

1 AUU : secteur à urbaniser immédiatement, réservé à l'accueil d'activités économiques non insérables dans un tissu à dominante résidentielle

La zone agricole A :

Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- La zone naturelle et forestière N

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel

Elle comprend des secteurs :

Nh : zone d'habitat diffus, de petits lieux dits, de villages, constitués de logements ou d'anciens bâtiments traditionnels d'exploitation. Elle intègre parfois des sites agricoles successibles de muter.

Np : zone naturelle de protection stricte englobant les sites très sensibles aux niveaux environnemental et paysagé, mais également les zones humides.

NY: zone identifiant une activité éparse pouvant faire l'objet d'une évolution.

2) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

4) Les éléments remarquables du paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

ARTICLE 5 : LES ZONES HUMIDES

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais, drainages... »

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES URBAINES**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua, Uaz, Uazi

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

La zone Ua correspond aux centres urbains traditionnels à savoir le centre bourg de Jugon et celui de Saint-Igneuc où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places. Elle est destinée à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat, à savoir aux commerces, aux bureaux ou aux services nécessaires à la vie sociale.

Les constructions qui pourraient être admises en zone Ua devront respecter le caractère urbanistique du secteur dans lequel elles s'inscrivent.

La zone Ua comprend les secteurs suivants :

- . le secteur Uaz, espace du centre-bourg de Jugon soumis aux dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P., annexées au présent P.L.U. dans le dossier relatif aux servitudes d'utilité publique,
- . le secteur Uazi, partie du centre-bourg de Jugon à la fois soumis aux dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P., mais aussi à celles du Plan de Prévention aux Risques d'inondation de l'Arguenon, annexées au présent P.L.U. dans le dossier relatif aux servitudes d'utilité publique.
- . le secteur Uad, intégré à la zone Ua de l'ancien centre-bourg de Saint-Igneuc, dans lequel la construction nouvelle est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain concerné par le projet de construction, conformément à l'alinéa f) de l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme,

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles sont situées :
 - . dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé,
 - . dans un secteur d'intérêt patrimonial ou paysager délimité en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme,
 - . dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 au R.421-28e du Code de l'Urbanisme, notamment dans le périmètre de la ZPPAUP, dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère définis au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme et spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de

l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m2 est soumis à déclaration préalable.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P. s'appliquent en secteurs Uaz et Uazi et celles du P.P.R.i s'imposent en secteur Uazi.

Sauf dispositions contraires ou particulières de la ZPPAUP et du PPRi annexés au P.L.U., sont interdits :

- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial et toute implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux liés et nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements ou d'aménagements publics urbains,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée sur des parcelles de terrain non bâties,

En secteur Uad, outre les alinéas précédents, est interdite :

- toute construction nouvelle, sauf dans le cas visé à l'article Ua 2 concernant le secteur Uad,

En secteur Uaz "constructible à enjeu paysager" (Les Châteaux), sont aussi interdits :

- les remblaiements sous la construction, sauf adaptations précisées par la ZPPAUP.

En secteur Uazi (cf. règlement du PPRi), sont aussi interdits :

- toutes constructions, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés au P.P.R.i,
- la construction en sous-sol,
- le changement d'affectation des locaux existants situés en sous-sol pour un usage autre que celui de stationnement non commercial.

Article Ua 2- occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières

Sauf dispositions contraires ou particulières de la Z.P.P.A.U.P. s'appliquant aux secteurs Uaz et Uazi et sous réserve du respect des dispositions réglementaires du P.P.R.i concernant le secteur Uazi, peuvent être admis sous condition :

- . l'extension ou la transformation d'activités pouvant présenter un risque de nuisance ou de constructions les abritant sous réserve que :
 - . ces activités se rendent compatibles avec l'habitat,
 - . les travaux et installations envisagés n'entraînent aucun inconvénient, aucun danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement normal ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
 - . leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
 - . les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- . l'extension des constructions existantes est admise à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- . les annexes aux constructions à usage d'habitat, de services et d'activités autorisées en zone Ua sous réserve de ne pas affecter la qualité du paysage et du patrimoine urbains dans lesquels elles s'inscrivent.
- . les exhaussements ou les affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des constructions, des équipements, des opérations d'aménagement ou des travaux d'intérêt général,

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

- . en secteur Uad, sont admises les constructions neuves à usage d'habitat et/ou d'activités compatibles avec l'habitat ainsi que les annexes à ces constructions sous réserve qu'elles soient précédées de la démolition des bâtiments existants sur le terrain concerné par le projet de construction, conformément à l'alinéa f) de l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme et sous réserve de respecter les dispositions des articles Ua 3 et Ua 6 du présent règlement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3- Voirie et accès

Sauf dispositions contraires ou particulières du P.P.R.i concernant le secteur Uazi :

Accès et voirie

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

Les accès et 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 doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées avec une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

Sauf dispositions contraires ou particulières du P.P.R.i concernant le secteur Uaz/ :

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée le cas échéant à un pré-traitement, dans le respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique.

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

b) Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes relatives au coefficient d'imperméabilisation.

Le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé à l'unité foncière ne devra pas excéder 90 %, ce qui correspond à une obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 10%.

Le dépassement du coefficient d'espaces imperméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (par décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système *ad hoc* permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

III. Electricité et téléphone

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisées en souterrain.

Article Ua 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

■ En secteur Uaz et Uazi, s'appliquent les dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P.

Pour repère,

En secteurs Uaz et Uazi, le règlement de la ZPPAUP précise :

. en chapitre n° 2.3. du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives au paysage urbain du bourg de Jugon, dont certaines concernent l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Sur les parties de secteurs Uaz et Uazi intégrées aux **secteurs de projet** de la Z.P.P.A.U.P., s'appliquent aussi les objectifs généraux définis pour chacun d'entre eux dans les fiches descriptives des secteurs de projet insérées dans le document de ZPPAUP (cf. fiches des secteurs de projet de la ZPPAUP).

■ Sur le reste de la zone Ua (secteurs Ua et Uad de St Igneuc) :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou des places publiques.

Toutefois un recul par rapport à cet alignement de la voie ou des emprises publiques pourra être admis sous réserve de ne pas compromettre l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- si l'implantation des constructions riveraines le justifie,
- pour des motifs d'accessibilité des constructions,
- pour les constructions ou installations à usage d'activités ou celles d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs),
- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement
- pour les annexes aux habitations existantes,
- lorsque l'alignement est déjà occupé par des murs ou des porches en pierres.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En secteur Uaz et Uazi, s'appliquent les dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P.

Pour repère,

En secteurs Uaz et Uazi, le règlement de la ZPPAUP précise :

. en chapitre n° 2.3. du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives au paysage urbain du bourg de Jugon, dont certaines concernent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Sur les parties de secteurs Uaz et Uazi intégrées aux **secteurs de projet** de la Z.P.P.A.U.P., s'appliquent aussi les objectifs généraux définis pour chacun d'entre eux dans les fiches descriptives des secteurs de projet insérées dans le document de ZPPAUP (cf. fiches des secteurs de projet de la ZPPAUP).

- Sur le reste de la zone Ua (secteurs Ua et Uad de St Igneuc) :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative soit d'une limite latérale à l'autre, soit sur l'une d'entre elles.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- . lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente;
- . lorsqu'elles sont motivées par le maintien d'un élément paysager de qualité (haie, talus végétalisé, mur ou muret de pierres).

Dans le cas d'une construction insérée dans un îlot urbain ne respectant pas cette règle, si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Article Ua 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf dispositions contraires ou particulières de la Z.P.P.A.U.P. s'appliquant aux secteurs Uaz et Uazi, une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article Ua 9 - Emprise au sol des constructions

Sauf dispositions contraires ou particulières de la Z.P.P.A.U.P. s'appliquant aux secteurs Uaz et Uazi, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée en zone Ua.

En secteur Uazi, s'imposent les dispositions réglementaires du PPRi relatives à l'emprise au sol des constructions et des extensions.

Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

■ En secteur Uaz et Uazi, s'appliquent les dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P.
Pour repère,

En secteurs Uaz et Uazi, le règlement de la ZPPAUP précise :

- . en chapitre n° 2.2. du règlement de la Z.P.P.A.U.P., des dispositions réglementaires relatives à la hauteur maximale des constructions s'imposant pour les parties de secteurs Uaz et Uazi intégrées aux **secteurs constructibles à enjeu paysager**.
- . en chapitre n° 2.3. du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives au **paysage urbain du bourg de Jugon**, dont certaines concernent la hauteur maximale admise des constructions,

Dans les parties de secteurs Uaz et Uazi intégrées aux **secteurs de projet** de la Z.P.P.A.U.P.,

s'appliquent aussi les objectifs généraux définis pour chacun d'entre eux dans les fiches descriptives des secteurs de projet insérées dans le document de ZPPAUP (cf. chapitres n° 2.5. et n° 11- fiches -du règlement de la ZPPAUP).

Il convient aussi de se référer à ces fiches pour connaître les conditions dans lesquelles les constructions nouvelles sont autorisées (**cf. fiches des secteurs de projet de la ZPPAUP**).

■ Sur le reste de la zone Ua (secteurs Ua et Uad de St Igneuc) :
La hauteur maximale de la construction ne pourra pas excéder :

12 m au faîtage,
ou
3 niveaux, combles aménageables compris.

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

La hauteur maximale des annexes établies en limite séparative ne pourra pas excéder 3,5 m à l'égout ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- . aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF,
- . aux installations techniques de grand élancement indispensables à la zone,
- . aux constructions d'intérêt public, ni aux cheminées et autres éléments annexés à la construction et reconnus comme indispensables.

Article Ua 11 -Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

■ En secteur Uaz et Uazi, s'imposent les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.

(cf. règlement de la ZPPAUP en annexe du P.L.U.)

Pour repère,

En secteurs Uaz et Uazi, le règlement de la ZPPAUP précise :

- . en chapitre n° 2.3. du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives au paysage urbain du bourg de Jugon,
- . en chapitre n° 3.2. du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives à la préservation des éléments bâtis,
- . en chapitre n° 4 du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives à l'entretien et à la restauration du bâti existant,
- . en chapitre n° 5 du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives aux constructions nouvelles et aux extensions des constructions existantes.
- . en chapitre n° 6 du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives à l'aspect des bâtiments à usage d'activités commerciales.
- . en chapitre n° 10 du règlement de la ZPPAUP, un inventaire de bâtiments ou éléments remarquables, soumis à des règles spécifiques.

Ces règles sont complétées.

- . dans les parties de secteurs Uaz et Uazi intégrées aux secteurs de projet de la ZPPAUP, les chapitres n° 2.5. et n° 11 (cf. fiches) du règlement de la ZPPAUP comprennent aussi des règles relatives aux constructions ou aux extensions de constructions existantes, ainsi qu'au traitement des abords.
- . dans les parties de secteurs Uaz et Uazi intégrées aux secteurs constructibles à enjeu paysager de la ZPPAUP, le chapitre n° 2.2. du règlement de la ZPPAUP précise des règles complémentaires relatives aux constructions ou aux extensions de constructions existantes ainsi qu'au traitement des abords.

■ Sur le reste de la zone Ua (secteurs Ua et Uad de St Igneuc) :

Règles générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme et composant le noyau originel du bourg de St Igneuc ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes,

le rythme des percements et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

Règles spécifiques : les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif.

* La pente des toitures sera comprise entre 40° et 45° ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Toutefois,

- . Il pourra être dérogé à cette règle pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes.
- . Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.
- . La pente de toiture des annexes séparées de la construction principale pourra être réduite à 20°.
- . Les toitures-terrasses peuvent être admises sous réserve que leur emprise n'excède pas 30 % de la surface de la toiture traditionnelle du bâtiment (mesurée par une projection au sol de la surface de la toiture).

* Pour les couvertures de toute construction à usage d'habitation, à l'exception toutefois des vérandas ou de toitures-terrasses admises ci-dessus, est seul autorisé l'emploi d'ardoises naturelles ou de matériaux de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

* Traitement des façades :

Les couleurs vives en façade sont interdites.

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages brillants sont interdits.

■ Clôtures :

Toute construction de clôture est subordonnée à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

■ En secteur Uaz et Uazi, s'imposent certaines dispositions réglementaires de la ZPPAUP relatives aux clôtures, en particulier dans les chapitres suivants :

- . en chapitre n° 2.2. du règlement de la ZPPAUP : les règles s'imposant aux parties de secteurs Uaz et Uazi intégrées aux **secteurs constructibles à enjeu paysager**,
- . en chapitre n° 2.3. du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives au paysage urbain du bourg de Jugon,
- . en chapitres n° 2.5. et n° 9 du règlement de la ZPPAUP : les règles s'imposant aux parties de secteurs Uaz et Uazi intégrées aux **secteurs de projet**,

- . en chapitre n° 3.2. du règlement de la ZPPAUP, relatif à la préservation des éléments bâtis,
- . en chapitre n° 4 du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives à l'entretien et à la restauration du bâti existant, et plus spécifiquement **le chapitre n° 4.2.** évoquant les clôtures.

■ **En secteur Uazi, s'imposent aussi certaines dispositions réglementaires du PPRI.**(cf. règlement du PPRI).

En secteur Uazi :

- . le déplacement ou la reconstruction des clôtures existantes sont autorisés sous réserve de prendre en compte les impératifs de l'écoulement des crues (cf. règlement du PPRI).
- . la mise en place de nouvelles clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crues.

■ **Sur le reste de la zone Ua (secteurs Ua et Uad de St Igneuc) :**

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs et murets de pierre doivent être conservées et entretenues.

En couronnement des murs de clôture, sont proscrits les éléments préfabriqués de béton ou tout élément rapporté (tuiles, ardoises...).

Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, les lices en bois ou en PVC, le grillage seul.

* Types de clôture admis :

Zone Ua (hors ZPPAUP)	Type de clôture	Hauteur limite correspondante
Clôtures en façade	<u>Clôtures :</u> - en murs maçonnés en blocage de moellons ou de matériaux pouvant recevoir un enduit (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), - en murs bahuts pouvant être surmontés d'éléments à claire-voie en bois ou en métal	1, m sauf dans la continuité et dans les matériaux identiques d'un mur en maçonnerie moellons, (par rapport au sol naturel) 1,5 m (l'ensemble)

Clôtures en limite séparative	<u>Clôtures :</u> - en murs maçonnés en blocage de moellons ou de matériaux pouvant recevoir un enduit (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) et pouvant être surmontés de grilles, - haies végétales devant être composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, - en éléments en bois, - en plaques béton de 0,50 m de hauteur maximale en soubassement de clôture	1,8 m (par rapport au sol naturel)
--------------------------------------	---	--

Article Ua 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives, y compris changement d'affectation.
Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors œuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.
2. Habitations individuelles, y compris changement d'affectation.
Une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (garage compris).
3. Bureau : 1 place par 40 m² de SHON
4. Constructions à usage commercial (au-delà de 150 m² de surface de vente) : 1 place par 20 m² de surface de vente.
5. Constructions à usage artisanal : 1 place par 100 m² de SHON construite.
6. Restaurant : 1 place par 10° m² de salle pour les restaurants.
7. Hôtel : 1 place par chambre.

Pour les hôtels-restaurants, sera appliqué le cumul des deux normes.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de réaliser les aires de stationnement sur le terrain d'assiette concerné par le projet de construction, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou 1AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

Article Ua 13- Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres doivent être aménagées et traitées de manière paysagère.

En secteur Uaz et Uazi, s'imposent les dispositions réglementaires de la ZPPAUP (cf. *règlement de la ZPPAUP* en annexe du PLU), en particulier *le chapitre n° 3.1.* (relatif aux éléments végétaux), *le chapitre n° 9* (concernant les secteurs de projet) et *le chapitre n° 12* (liste des essences végétales préconisées).

Les éléments végétaux inventoriés au document graphique du P.L.U. en application de la ZPPAUP sont protégés et soumis aux dispositions de la ZPPAUP.

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales (voir la *liste des essences* en annexe du règlement de la ZPPAUP).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article Ua 14 - Coefficient d'occupation du sol

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent des règles définies aux articles précédents.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

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

Sans caractère central marqué, la zone Ub correspond aux secteurs urbains situés à la périphérie des secteurs Ua (centres-bourg anciens de Jugon et de St Igneuc).

L'urbanisation y est réalisée en règle générale en ordre discontinu et plutôt en recul par rapport aux voies et places.

Cette zone est destinée à l'habitat, ainsi qu'aux services et aux activités compatibles avec l'habitat et nécessaires à la vie des quartiers.

Y sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect ne sont pas incompatibles avec la destination de la zone définie ci-dessus.

La zone Ub comprend sur le bourg de Jugon les secteurs suivants :

- . secteur Ubz, espace du centre-bourg de Jugon soumis aux dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P., annexées au présent P.L.U. dans le dossier relatif aux servitudes d'utilité publique,
- . secteur Ubzi, partie du centre-bourg de Jugon à la fois soumis aux dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P., mais aussi à celles du Plan de Prévention aux Risques d'inondation de l'Arguenon, annexées au présent P.L.U. dans le dossier relatif aux servitudes d'utilité publique.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles sont situées :
 - . dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé,
 - . dans un secteur d'intérêt patrimonial ou paysager délimité en application du 7° de l'article L. 123 1 du Code de l'urbanisme,
 - . dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 au R.421-28e du Code de l'Urbanisme, notamment dans le périmètre de la ZPPAUP, dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère définis au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme et spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Outre les dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P. s'appliquant aux secteurs Ubz et Ubzi et celles du P.P.R.i concernant le secteur Ubzi, sont interdits :

En tous secteurs de la zone Ub :

- les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial et l'implantation, d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux liés et nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements ou d'aménagements publics urbains,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée sur des parcelles de terrain non bâties,
- l'édification d'annexés avant la réalisation de la construction principale.

En secteur Ubz "constructible à enjeu paysager" (Les Châteaux), sont aussi interdits :

- *les remblaiements sous la construction, sauf adaptations précisées par la ZPPAUP.*

En secteur Ubzi (cf. règlement du PPRi), sont aussi interdits :

- toutes constructions, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés au P.P.R.i,
- la construction en sous-sol,
- le changement d'affectation des locaux existants situés en sous-sol pour un usage autre que celui de stationnement non commercial.

Article Ub 2- Occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières

Sauf dispositions contraires ou particulières de la Z.P.P.A.U.P. s'appliquant aux secteurs Ubz et Ubzi et sous réserve du respect des dispositions réglementaires du P.P.R.i concernant le secteur Ubzi, peuvent être admis sous condition :

- l'implantation, l'extension ou la transformation d'activités pouvant présenter un risque de nuisance ou de constructions les abritant sous réserve que :
 - . les travaux et installations envisagés n'entraînent aucun inconvénient, aucun danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement normal ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
 - . leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
 - . les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- . les annexes aux constructions à usage d'habitat, de services et d'activités autorisées en zone Ub sous réserve de ne pas affecter la qualité du paysage et du patrimoine urbains dans lequel elles s'inscrivent.
- . les exhaussements ou les affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des constructions, des équipements, des opérations d'aménagement ou des travaux d'intérêt général,

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3- Voirie et accès

Sous réserve du respect des dispositions réglementaires du P.P.R.i concernant le secteur Ubzi :

Accès et voirie

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

Les accès et 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 doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

Sauf dispositions contraires ou particulières du P.P.R.i concernant le secteur Ubzi :

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence ou dans l'attente de la mise en place d'un tel réseau, sont admis les dispositifs individuels d'assainissement conformément au zonage d'assainissement et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs suivantes :

Zone	Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé à l'unité foncière
Ub	55%

Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces verts (ou d'espaces perméables) de 45 %.

Le dépassement du coefficient d'espaces imperméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (par décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système *ad hoc* permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf utilisation contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. A ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

III. Electricité et téléphone

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisées en souterrain.

Article Ub 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif en fonction de l'aptitude des sols ; le dispositif d'assainissement non collectif sera conforme aux normes en vigueur.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En secteur Ubz et Ubzi, s'appliquent les dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P.

Pour repère,

En secteurs Ubz et Uazbi, le règlement de la ZPPAUP précise :

- . en chapitre n° 2.3. du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives au paysage urbain du bourg de Jugon, dont certaines concernent l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Sur les parties de secteur Ubzi intégrées aux secteurs de projet de la Z.P.P.A.U.P., s'appliquent aussi les objectifs généraux définis pour chacun d'entre eux dans les fiches descriptives des secteurs de projet insérées dans le document de ZPPAUP (cf. fiches de la ZPPAUP).
- Sur le reste de la zone Ub (secteurs Ub) :
Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou bien à au moins 3 m de la limite d'emprise des voies et places publiques.

Toutefois l'implantation dans le prolongement des constructions existantes pourra être admise si l'implantation des constructions riveraines le justifie ou même être imposée pour des motifs d'harmonie et de cohérence architecturale et urbanistique ou pour des raisons de sécurité.

Des dispositions différentes pourront également être admises:

- pour les extensions de constructions existantes déjà implantées à moins de 5 m de voies et emprises publiques,
- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente;
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs)
- pour les annexes aux habitations existantes.

Toute annexe doit être implantée à l'arrière des habitations existantes à l'exception des garages et sauf en cas d'impossibilité devant être justifiée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En secteur Ubz et Ubzi, s'appliquent les dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P.

Pour repère,

En secteurs Ubz et Ubzbi, le règlement de la ZPPAUP précise :

- . *en chapitre n° 2.3. du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives au paysage urbain du bourg de Jugon, dont certaines concernent l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.*

Dans les parties de secteurs Ubz et Ubzi intégrées aux **secteurs de projet** de la Z.P.P.A.U.P., s'appliquent aussi les objectifs généraux définis pour chacun d'entre eux dans les fiches descriptives des secteurs de projet insérées dans le document de ZPPAUP. Il convient de se référer à ces fiches pour connaître les conditions dans lesquelles les constructions nouvelles sont autorisées (cf. fiches de la ZPPAUP).

- Sur le reste de la zone Ub (secteurs Ub) :

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée l'égout de toiture, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m, sauf dispositions différentes prévues dans des règlements de lotissement.

Une implantation différente pourra être imposée, pour favoriser l'insertion harmonieuse de la construction et garantir l'unité architecturale de la rue ou place :

- . lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente;
- . lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile;
- . lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Article Ub 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article Ub 9 - Emprise au sol des constructions

Sauf dispositions contraires ou particulières de la Z.P.P.A.U.P. s'appliquant aux secteurs Ubz et Ubzi, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée en zone Ub.

En secteur Ubzi, s'imposent les dispositions réglementaires du PPRi relatives à l'emprise au sol des constructions et des extensions.

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

- En secteur Ubz et Ubzi, s'appliquent les dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P.

Pour repère,

En secteurs Ubz et Ubzi, le règlement de la ZPPAUP précise :

- . *en chapitre n° 2.2. du règlement de la Z.P.P.A.U.P., des dispositions réglementaires relatives à la hauteur maximale des constructions s'imposant pour les parties de secteurs Ubz et Ubzi intégrées aux **secteurs constructibles à enjeu paysager**.*
- . *en chapitre n° 2.3. du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives au **paysage urbain du bourg de Jugon**, dont certaines concernent la hauteur maximale admise des constructions,*

Dans les parties de secteurs Ubz et Ubzi intégrées aux **secteurs de projet** de la Z.P.P.A.U.P., s'appliquent aussi les objectifs généraux définis pour chacun d'entre eux dans les fiches descriptives des secteurs de projet insérées dans le document de ZPPAUP (cf. chapitres n° 2.5. et n° 9 - fiches -du règlement de la ZPPAUP).

Il convient de se référer à ces fiches pour connaître les conditions dans lesquelles les constructions nouvelles sont autorisées (cf. fiches des secteurs de projet de la ZPPAUP).

- Sur le reste de la zone Ub :

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 10 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère (dans le cas de toitures-terrasses).

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

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère de constructions principales implantées en limite séparative ne peut excéder 6 m. Toutefois, dans le cas d'une construction venant jouxter en limite séparative une autre construction de hauteur supérieure à 6 m, une hauteur différente peut être admise sans pouvoir excéder 10 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes implantées en limite séparative ne peut excéder 3,2 m à la sablière, sauf si elles viennent jouxter un bâtiment riverain de hauteur supérieure, la hauteur maximale de ce bâtiment ne devant pas être dépassée.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- . aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF,
- . aux installations techniques de grand élancement indispensables à la zone,
- . aux constructions d'intérêt public, ni aux cheminées et autres éléments annexés à la construction treconnus comme indispensables.

Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

- **En secteurs Ubz et Ubzi, s'imposent les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.**(cf. *règlement de la ZPPAUP* en annexe du P.L.U.)

Pour repère,

En secteurs Ubz et Ubzi, le règlement de la ZPPAUP précise :

- . en chapitre n° 2.3. du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives au paysage urbain du bourg de Jugon,*
- . en chapitre n° 3.2. du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives à la préservation des éléments bâtis,*
- . en chapitre n° 4 du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives à l'entretien et à la restauration du bâti existant,*
- . en chapitre n° 5 du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives aux constructions nouvelles et aux extensions des constructions existantes.*
- . en chapitre n° 6 du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives à l'aspect des bâtiments à usage d'activités commerciales.*
- . en chapitre n° 10 du règlement de la ZPPAUP, un inventaire de bâtiments ou éléments remarquables, soumis à des règles spécifiques.*

Ces règles sont complétées.

- . dans les parties de secteurs Ubz et Ubzi intégrées aux **secteurs de projet** de la ZPPAUP, les *chapitres n° 2.5. et n° 9 (cf. fiches) du règlement de la ZPPAUP* comprennent aussi des règles relatives aux constructions ou aux extensions de constructions existantes, ainsi qu'au traitement des abords.*
- . dans les parties de secteurs Ubz et Ubzi intégrées aux **secteurs constructibles à enjeu paysager** de la ZPPAUP, le *chapitre n° 2.2. du règlement de la ZPPAUP* précise des règles complémentaires relatives aux constructions ou aux extensions de constructions existantes ainsi qu'au traitement des abords.*

- **Sur le reste de la zone Ub :**

Règles générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre du 7° de l'article L. 123-1 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, le rythme des percements et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Règles spécifiques :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

- * Pour les façades des bâtiments, l'emploi de couleur vive en façade est interdit. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. Les bardages en tôle et brillants sont interdits.
- * En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification des constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

■ Clôtures :

Toute construction de clôture est subordonnée à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

■ En secteur Ubz et Ubzi, s'imposent certaines dispositions réglementaires de la ZPPAUP relatives aux clôtures, en particulier celles prévues aux chapitres suivants :

- . *en chapitre n° 2.2. du règlement de la ZPPAUP* : les règles s'imposant aux parties de secteurs Ubz et Ubzi intégrées aux **secteurs constructibles à enjeu paysager**,
- . *en chapitre n° 2.3. du règlement de la ZPPAUP* : les règles relatives au paysage urbain du bourg de Jugon,
- . *en chapitres n° 2.5. et n° 9 du règlement de la ZPPAUP* : les règles s'imposant aux parties de secteurs Ubz et Ubzi intégrées aux **secteurs de projet**,
- . *en chapitre n° 3.2. du règlement de la ZPPAUP*, relatif à la préservation des éléments bâtis,
- . *en chapitre n° 4 du règlement de la ZPPAUP* : les règles relatives à l'entretien et à la restauration du bâti existant, et plus spécifiquement **le chapitre n° 4.2.** évoquant les clôtures.

■ En secteur Ubzi, s'imposent aussi certaines dispositions réglementaires du PPRi. (cf. *règlement du PPRi*).

En secteur Ubzi :

- . le déplacement ou la reconstruction des clôtures existantes sont autorisés sous réserve de prendre en compte les impératifs de l'écoulement des crues (cf. *règlement du PPRi*).
- . la mise en place de nouvelles clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crues.

■ Sur le reste de la zone Ub :

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs et murets de pierre doivent être conservées et entretenues.

En couronnement des murs de clôture, sont proscrits les éléments préfabriqués de béton ou tout élément rapporté (tuiles, ardoises...).

Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, les lices en bois ou en PVC, le grillage seul.

* Types de clôtures admis en zone Ub sur le **bourg de Jugon** (Boutard compris) :

Zone Ub (bourghors ZPPAUP)	Type de clôture	Hauteur limite correspondante
Clôtures en façade	<u>Clôtures</u> : - en murs maçonnés en blocage de moellons ou de matériaux pouvant recevoir un enduit (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) : - ces clôtures pourront être surmontées de grilles, sans que leur hauteur totale ne puisse excéder 1,8m; - haies végétales constituées d'essences locales ; - grillage doublé de haie végétale (d'essences locales).	<i>Pour tout type de clôture : 1,8 m</i> (par rapport au sol naturel)
Clôtures en limite séparative et en bord de rivière	<u>Clôtures</u> : - en murs maçonnés en blocage de moellons ou de matériaux pouvant recevoir un enduit (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) et pouvant être surmontés de grilles ; - haies végétales devant être composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ; - en planches de bois	1,8 m (par rapport au sol naturel)

* Types de clôtures admis en zone Ub sur le **bourg de Saint-Igneuc** :

Zone Ub (Stlgneuc)	Type de clôture	Hauteur limite correspondante
Clôtures en façade	<u>Clôtures</u> : - haies végétales devant être composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ; - en murs maçonnés en blocage de moellons ou de matériaux pouvant recevoir un enduit (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) : - ces clôtures pourront être surmontées de grilles, sans que leur hauteur totale ne puisse excéder 1.8 m	<i>Pour tout type de clôture : 1,8 m</i> (par rapport au sol naturel)

Clôtures en limite séparative	<u>Clôtures</u> : - haies végétales devant être composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, - en murs maçonnés en blocage de moellons ou de matériaux pouvant recevoir un enduit pouvant être surmontés de grilles, - en éléments en bois.	1,8 m (par rapport au sol naturel)
--------------------------------------	--	--

■ **Eléments du paysage et du patrimoine à protéger**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

Article Ub 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives, y compris changement de destination. Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors œuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.
2. Habitations individuelles, y compris changement de destination. Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).
3. Bureau : 1 place par 40 m² de SHON
4. Constructions à usage commercial (au-delà de 150 m² de surface de vente) : 1 place par 20 m² de surface de vente.
5. Constructions à usage artisanal : 1 place par 100 m² de SHON construite.
6. Restaurant : 1 place par 10° m² de salle pour les restaurants.
7. Hôtel : 1 place par chambre.

Pour les hôtels-restaurants, sera appliqué le cumul des deux normes.

L'annexe n° 1 du présent règlement précise les règles relatives aux places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de réaliser les aires de stationnement sur le terrain d'assiette concerné par le projet de construction, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou 1AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

Article Ub 13 - Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants (en bon état sanitaire) doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les opérations d'aménagement comprenant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs ou d'agrément devant être paysagers (aires de jeux, plantations, noues ou bassins paysagers, espaces verts collectifs, chemin

En secteur Ubz et Ubzi, s'imposent les dispositions réglementaires de la ZPPAUP (cf. *règlement de*

la ZPPAUP en annexe du P.L.U.), en particulier :

- . *le chapitre n° 3.1.* (relatif aux éléments végétaux),
- . *le chapitre n° 9* (concernant les secteurs de projet),
- . *le chapitre n° 12* (liste des essences végétales préconisées).

Les éléments végétaux inventoriés au document graphique du P.L.U. en application de la ZPPAUP sont protégés et soumis aux dispositions de la ZPPAUP.

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales (voir la *liste des essences* en annexe du règlement de la ZPPAUP).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article Ub 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh ET Uhz

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

Les secteurs Uh correspondent à des secteurs urbanisés du bourg ou aux villages et hameaux (situés en milieu agricole ou naturel) relevant de la zone d'assainissement non collectif, qui peuvent admettre quelques constructions.

Ces secteurs Uh peuvent recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

La zone Uh comprend notamment :

- . le secteurs Uh localisé au lieux-dit "les Quatre Routes", concerné par un projet urbain annexé au présent P.L.U., établi au titre des dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme.
- . les secteurs Uhz - secteurs constructibles à enjeu paysager au sens de la ZPPAUP, localisés au Marchix et au Verlan d'à Bas -, soumis aux dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P. annexées au présent P.L.U. dans le dossier relatif aux servitudes d'utilité publique.
- . le secteur Uhp, intégré à la zone complémentaire des périmètres de protection rapprochée établis autour de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon et soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2008 relatif à cette zone.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles sont situées :
 - . dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé,
 - . dans un secteur d'intérêt patrimonial ou paysager délimité en application du 7° de l'article L. 123 1 du Code de l'urbanisme,
 - . dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 au R.421-28e du Code de l'Urbanisme, notamment dans le périmètre de la ZPPAUP, dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère définis au titre du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme et spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.
- Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Outre les dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P. s'appliquant aux secteurs Uh,
sont interdits :

■ en tous secteurs de la zone Uh :

- les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial et l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux liés et nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements ou d'aménagements publics urbains,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée sur des parcelles de terrain non bâties,
- l'édification d'annexés avant la réalisation de la construction principale.

■ en secteur Uh_z "constructible à enjeu paysager", sont aussi interdits :

- les remblaiements sous la construction, sauf adaptations précisées par la ZPPAUP.

Article Uh 2- Occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières

En secteur Uhp, les constructions à usage d'habitation et les occupations et utilisations du sol suivantes ne peuvent être admises qu'à condition qu'elles ne soient pas source de pollution des eaux souterraines et superficielles, en application de l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2008 relatif aux périmètres de protection établis autour de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon.

Sous réserve de respecter les dispositions suivantes annexées au P.L.U., à savoir, .

- . les dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2008 relatif aux périmètres de protection établis autour de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon, pour le secteur Uhp intégré à la zone complémentaire des périmètres de protection rapprochée conformément aux documents graphiques du P.L.U.,
- . les dispositions de la Z.P.P.A.U.P. s'appliquant aux secteurs Uhz,

peuvent être admis sous condition :

- l'implantation, l'extension ou la transformation d'activités pouvant présenter un risque de nuisance ou de constructions les abritant sous réserve que :
 - . les travaux et installations envisagés n'entraînent aucun inconvénient, aucun danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement normal ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
 - . leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
 - . les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- les annexes aux constructions à usage d'habitat, de services et d'activités autorisées en zone Uh sous réserve de ne pas affecter la qualité du paysage et du patrimoine urbains dans lesquels elles s'inscrivent et sous réserve d'être réalisées en harmonie avec la construction principale,
- les exhaussements ou les affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des constructions, des équipements, des opérations d'aménagement ou des travaux d'intérêt général,

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uh 3- Accès et voirie

Sauf dispositions contraires ou particulières de la Z.P.P.A.U.P. s'appliquant aux secteurs Uhz, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès et 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 doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Toute création d'accès sur la RN 176 est interdite.

Les accès directs sur les voies départementales devront rester limités et ne pourront en tout état de cause excéder un accès par construction principale et par unité foncière.

Article Uh 4- Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle 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.

II. Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe. Un traitement préalable d'effluents pourra être imposé pour les établissements d'activités.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique.

En l'absence ou dans l'attente de la mise en place d'un tel réseau, sont admis les dispositifs individuels d'assainissement conformément au zonage d'assainissement et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs suivantes :

Zone	Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé à l'unité foncière
Uh	55%

Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces verts (ou d'espaces perméables) de 45 %.

Le dépassement du coefficient d'espaces imperméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (par décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf utilisation contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

III. Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone de basse tension réalisés sur parcelle privative devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Article Uh 5- Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif en fonction de l'aptitude des sols ; le dispositif d'assainissement non collectif sera conforme aux normes en vigueur.

Article Uh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En dehors des espaces urbanisés, les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, en application de la loi Barnier du 2 février 1995, imposent les reculs suivants :

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 176, voie express. Cette interdiction ne s'applique 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.*
- . à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »*

L'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme précise que les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que «les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Pour le secteur Uh respectivement situés aux lieux-dits "les Quatre Routes", *le projet urbain* intégré au présent dossier de PLU, justifie et précise les règles de reculs par rapport aux voies publiques dans le respect des dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme.

- **Dispositions spécifiques applicables au secteur Uh "des Quatre Routes" intégré au projet urbain** réalisé au titre de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme :

Sur le secteur Uh des "Quatre Routes", les constructions ou les extensions de bâtiments existants ne doivent pas davantage réduire le recul que respectent les constructions existantes par rapport à :

- ..la limite d'emprise de la RN 176,
- ..la limite d'emprise des autres voies publiques.

- **Dispositions applicables aux autres secteurs Uh et Uhz :**

Sauf dispositions contraires ou spécifiques de la Z.P.P.A.U.P. s'appliquant aux secteurs Uhz et sauf indications particulières portées aux documents graphiques du présent P.L.U.

les constructions principales à usage d'habitation ou d'activité autorisées à l'article Uh 2 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions principales qui y sont déjà implantées et la construction d'annexés sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul que respectent les constructions existantes par rapport à la voie publique concernée et sous réserve de respecter les dispositions ci-après.

- Ces possibilités 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).
- A l'exception de piscines, de garages, de vérandas (traitées en tant qu'annexes à la construction principale), les annexes doivent être implantées à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie publique la desservant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

Article Uh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ En secteur Uhz, s'appliquent les dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P.

A défaut de précisions apportées par la Z.P.P.A.U.P., s'imposent les règles suivantes qui s'appliquent pour l'ensemble de la zone Uh.

■ Règles applicables sur l'ensemble de la zone Uh :

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions 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 m.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités.

Une implantation différente pourra être imposée, pour favoriser l'insertion harmonieuse de la construction et garantir l'harmonie architecturale et urbaine de l'îlot bâti :

- . lorsque le projet de construction concerne l'aménagement ou l'extension limitée d'une construction déjà édifiée dans la marge de recul définie ci-dessus par rapport à la limite séparative, sous réserve que cela ne conduise pas à une réduction de la marge de recul que respecte la construction existante par rapport à la limite séparative,
- . lorsque le projet de construction concerne la transformation ou le changement de destination d'un bâtiment existant en bon état déjà implanté dans la marge de recul.

Toutefois, ces possibilités 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).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

Article Uh 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux constructions principales non contiguës.

Article Uh 9- Emprise au sol des constructions

Sauf dispositions contraires ou particulières de la Z.P.P.A.U.P. s'appliquant aux secteurs Uh_z, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée en zone Uh.

Article Uh 10- Hauteur maximale des constructions

■ Dans les parties de secteurs Uhz insérées aux **secteurs constructibles à enjeu paysager** définis par la ZPPAUP, s'appliquent les dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P. (notamment les règles énoncées au *chapitre n° 2.2. du règlement de la Z.P.P.A.U.P.* relatif à ces secteurs constructibles à enjeu paysager).

■ Sur le reste de la zone Uh :

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 10 m au faîtage à savoir 2 niveaux, avec combles aménageables.

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

La hauteur au faîtage de constructions principales implantées en limite séparative ne peut excéder 6 m. Toutefois, dans le cas d'une construction venant jouxter en limite séparative une autre construction de hauteur supérieure à 6 m, une hauteur différente peut être admise sans pouvoir excéder 10 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère (dans le cas de toitures-terrasses).

La hauteur maximale des annexes situées à l'arrière de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 3,2 m à la sablière, sauf si ces annexes viennent jouxter un bâtiment riverain de hauteur supérieure, la hauteur maximale de ce bâtiment ne devant pas être dépassée.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- . aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF,
- . aux installations techniques de grand élancement indispensables à la zone, aux cheminées et autres éléments annexés à la construction et reconnus comme indispensables.
- . aux constructions d'intérêt public.

Article Uh 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

- **En secteur Uh_z, s'imposent les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.**
(cf. *règlement de la ZPPAUP* en annexe du P.L.U.)

Pour repère,

En secteurs Uh_z, le règlement de la ZPPAUP précise :

- . *en chapitre n° 3.2. du règlement de la ZPPAUP* : les règles relatives à la préservation des éléments bâtis,
- . *en chapitre n° 4 du règlement de la ZPPAUP* : les règles relatives à l'entretien et à la restauration du bâti existant,
- . *en chapitres n° 5 du règlement de la ZPPAUP* : les règles relatives aux constructions nouvelles et aux extensions des constructions existantes.
- . *en chapitres n° 6 du règlement de la ZPPAUP* : les règles relatives à l'aspect des bâtiments à usage d'activités commerciales.

Ces règles sont complétées.

- . dans les parties de secteurs Uh_z intégrées aux **secteurs constructibles à enjeu paysager** de la ZPPAUP, le *chapitre n° 2.2. du règlement de la ZPPAUP* précise des règles complémentaires relatives aux constructions ou aux extensions de constructions existantes ainsi qu'au traitement des abords.

- **Sur le reste de la zone Uh :**

Règles générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 123-1-7° 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, le rythme des percements et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Règles spécifiques :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

- * Pour les façades des bâtiments, l'emploi de couleur vive en façade est interdit.
L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. Les bardages en tôle et brillants sont interdits.

- * En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification des constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

■ **Clôtures :**

Toute construction de clôture est subordonnée à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

■ **En secteur Uhz, s'imposent certaines dispositions réglementaires de la ZPPAUP relative aux clôtures**, en particulier celles prévues aux chapitres suivants :

- . *en chapitre n° 2.2. du règlement de la ZPPAUP* : les règles s'imposant aux parties de secteur Uhz intégrées aux **secteurs constructibles à enjeu paysager**,
- . *en chapitre n° 3.2. du règlement de la ZPPAUP*, relatif à la préservation des éléments bâtis,
- . *en chapitre n° 4 du règlement de la ZPPAUP* : les règles relatives à l'entretien et à la restauration du bâti existant, plus spécifiquement *le chapitre n° 4.2.* évoquant les clôtures.

■ **Sur le reste de la zone Uh :**

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs et murets de pierre doivent être conservées et entretenues.

En couronnement des murs de clôture, sont proscrits les éléments préfabriqués de béton ou tout élément rapporté (tuiles, ardoises...).

Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, les lices en bois ou en PVC, le grillage seul.

- * Types de clôture admis en zone Uh (sauf dispositions spécifiques applicables en secteur Uhz):

Zone Uh	Type de clôture	Hauteur limite correspondante
Clôtures en façade	<u>Clôtures :</u> - haies végétales devant être composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ; - en murs maçonnés en blocage de moellons ou de matériaux pouvant recevoir un enduit (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) ; - ces clôtures pourront être surmontées de grilles, sans que leur hauteur totale ne puisse excéder 1,8 m	<i>Pour tout type de clôture :</i> 1,8 m (par rapport au sol naturel)
Clôtures en limite séparative	<u>Clôtures :</u> - haies végétales devant être composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, - en murs maçonnés en blocage de moellons ou de matériaux pouvant recevoir un enduit pouvant être	1,8 m (par rapport au sol naturel)

	surmontés de grilles, - en éléments en bois.	
--	---	--

Article Uh 12- Réalisation d'aires de stationnement

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

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives, y compris changement de destination.

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors œuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.

2. Habitations individuelles, y compris changement de destination. Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

3. Bureau : 1 place par 40 m² de SHON

4. Constructions à usage commercial (au-delà de 150 m² de surface de vente) : 1 place par 20 m² de surface de vente.

5. Constructions à usage artisanal : 1 place par 100 m² de SHON construite.

6. Restaurant : 1 place par 10° m² de salle pour les restaurants.

7. Hôtel : 1 place par chambre.

Pour les hôtels-restaurants, sera appliqué le cumul des deux normes.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

L'annexe n° 1 du présent règlement précise les règles relatives aux places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de réaliser les aires de stationnement sur le terrain d'assiette concerné par le projet de construction, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou 1AU, et en respectant les conditions de desserte énoncées au présent chapitre. A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

Article Uh 13- Réalisation 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. Les surfaces libres doivent être aménagées et traitées de manière paysagère.

En secteur Uhz, s'imposent les dispositions réglementaires de la ZPPAUP (cf. *règlement de la ZPPAUP* en annexe du P.L.U.), en particulier :

- . *le chapitre n° 3.1.* (relatif aux éléments végétaux),
- . *le chapitre n° 12* (liste des essences végétales préconisées).

Les éléments végétaux inventoriés au document graphique du P.L.U. en application de la ZPPAUP sont protégés et soumis aux dispositions de la ZPPAUP.

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales (voir la *liste des essences* en annexe du règlement de la ZPPAUP).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article Uh 14- Coefficient d'occupation du sol

En secteur Uh, il est fixé un COS de 0,40.

Cette règle ne s'applique toutefois pas aux constructions ou équipements d'intérêt collectif, ni aux parcelles bâties dont le COS excède déjà 0,4.

Dans ce dernier cas, le COS ne s'applique pas à une construction existante dont l'emprise au sol n'est pas modifiée.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI

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

La zone UI est destinée aux équipements, activités et installations culturelles, sportives et de loisirs susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles sont situées :
 - . dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé,
 - . dans un secteur d'intérêt patrimonial ou paysager délimité en application du 7° de l'article L. 123 1 du Code de l'urbanisme,
 - . dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m2 est soumis à déclaration préalable.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions sauf les activités et constructions liées à la vocation de la zone définie ci-dessus.

Sont notamment interdites :

- Les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, tertiaire,
- les constructions et installations à usage de bureaux et de commerces qui ne seraient ni nécessaires ni liés directement à la vocation et aux activités de la zone UI,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux liés et nécessaires à la réalisation de constructions, d'équipements ou d'installations d'intérêt général ou d'aménagements publics urbains.

Article UI 2- Occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières

Sont admis :

- les affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par les constructions admises dans la zone UI ou par des opérations ou des travaux d'intérêt général,

Sont admises sous réserve :

- . d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain,
- . du respect des dispositions réglementaires énoncées aux articles 3 à 14 suivants, en particulier celles relatives aux conditions de desserte et de stationnement
- l'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme) y compris les habitations légères de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (local d'accueil, salle de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien...), sous réserve de satisfaire aux conditions de desserte et d'assainissement conformes aux normes en vigueur (cf. articles UI 3 et UI 4 ci-après),
- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3- Voirie et accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute nouvelle voie en impasse et devant desservir des constructions devra comporter une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes conformes à la réglementation en vigueur.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs suivantes :

Zone	Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé à l'unité foncière
UI	55%

Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces verts (ou d'espaces perméables) de 45 %.

Le dépassement du coefficient d'espaces imperméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (par décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système *ad hoc* permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. Electricité et téléphone

Sur parcelle privative; les réseaux d'électricité et téléphone de basse tension devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Article UI 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrains constructibles.

Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins 15 m de l'axe des voies publiques. Cette marge de recul pourra être réduite à un minimum 5 m de la limite d'emprise de la voie publique pour les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités sportives ou de loisirs ainsi que des aires de stationnement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Article UI 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité, notamment lorsqu'au moins un des bâtiments est considéré comme établissement recevant du public.

Article UI 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et d'autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UI 12- Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. L'annexe n° 1 du présent règlement précise les règles relatives aux places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Article UI 13 - Réalisation d'espaces libres et plantations

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article UI 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uy

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

La zone Uy correspond à des secteurs d'accueil des activités économiques, représentés par la zone artisanale et par des petits îlots d'activités. Elle est destinée aux constructions, activités et installations à usage industriel, artisanal ou commercial susceptibles de comporter des nuisances pour l'environnement et d'être incompatibles avec l'habitat. Elle peut aussi recevoir des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

La zone Uy intègre :

- . un secteur Uyb localisé au Sud du bourg de St Igneuc, sur lequel les activités admises doivent rester compatibles avec l'habitat avoisinant ;
- . un secteur Uyz localisé à l'Ouest du bourg de Jugon, site d'activités soumis aux dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles sont situées dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article Uy 2,
- la création et l'extension de bâtiments à usage agricole,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs ou les résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture de toute carrière et de mines,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé à l'article Uy 2.

Article Uy 2- Occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières

- le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence est directement liée et indispensable aux installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - . qu'il soit positionné sur le terrain d'assiette de l'établissement concerné
 - . qu'il soit intégré au bâtiment d'activité,
- les dépôts de matériaux sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager limitant leur visibilité depuis les voies publiques,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement,
- les parcs de stationnement, les aires de jeux, de sports et les installations d'intérêt général à condition qu'ils soient liés et nécessaires au fonctionnement des établissements,
- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis en secteur Uy ou à la réalisation d'équipements d'intérêt général (bassins d'eau pluviale, réseaux...),
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Uy,
- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,

En secteur Uyb, sont admises l'implantation, l'extension ou la transformation d'activités devant être compatibles avec l'habitat ou de constructions les abritant sous réserve que :

- . les travaux et installations envisagés n'entraînent aucun inconvénient, aucun danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement normal ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- . leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- . les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uy 3- Voirie et accès

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

Les accès et 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.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement adapté au trafic poids-lourds.

La création d'accès direct à la RN 176 est interdite.

Article Uy 4 - Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle 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.

II. Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.

Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs suivantes :

Zone	Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé à l'unité foncière
Uy	55%

Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces verts (ou d'espaces perméables) de 45 %.

Le dépassement du coefficient d'espaces imperméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (par décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système *ad hoc* permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf utilisation contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

III. Electricité -téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain.

Article Uy 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article Uy 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 40 m de l'axe de la RN 176. Ce retrait minimal par rapport à l'axe de la RN 176 est fixé à 50 m pour les logements de fonction.
Pour les autres voies ouvertes à la circulation et en dehors des marges de recul définies au plan, les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.
Toutefois, en cas d'extension d'une construction implantée dans ces marges de recul, l'extension en prolongement de celle-ci est autorisée, sous réserve qu'elle ne réduise pas davantage la marge de recul existante.
- **Sur le secteur Uy aux lieux-dits "Chanteloup - Le Tertre"**, les constructions et installations, à l'exception des installations nécessaires au réseau d'eau pluviale (regards, bassins de rétention...), doivent respecter des reculs conformes aux dispositions précisées sur le document graphique, à savoir des reculs de :
 - . au moins 40 mètres par rapport à l'axe de la RN 176,
 - . au moins 15 m de l'axe de la RD 776 et de la RD 16 pour des constructions et installations, les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, services sociaux pouvant quant à eux être implantés à 5 m de l'alignement.
 - . au moins 5 m de la limite d'emprise des voies de desserte interne du Parc d'activités.

Ces marges de recul définies par rapport à la RD 776 ne s'appliquent pas non plus aux murs de clôture et d'appui de stockage de matériaux édifiés en limite d'emprise de la place de retournement publique localisée en partie ouest de la zone Uy au lieu-dit "le Tertre", en bordure de la RD 776.

- Des dispositions différentes pourront également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs, etc..) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article Uy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- A) la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture, avec un minimum de 5 m ($L = H/2 > 5\text{m}$)
- B) la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 m lorsqu'il s'agit de construction de la partie de construction à usage de bureaux ou d'habitation ($L = H/2 > 3\text{ m}$).

Toutefois, pour les établissements relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, un recul plus important pourra être imposé en fonction de la gravité des risques ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation.

La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative peut être autorisée. Celles venant s'implanter en limites séparatives doivent le cas échéant respecter les règles de sécurité en vigueur.

Des dispositions différentes pourront également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs, etc..) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article Uy 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article Uy 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

Article Uy 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 m.
- En secteur Uyz, s'appliquent les dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P.
Pour repère, en secteur Uyz, le chapitre n° 2.2. du règlement de la Z.P.P.A.U.P. précise les dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions s'imposant au secteur Uyz intégré aux secteurs constructibles à enjeu paysager.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

Article Uy 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
Des couleurs neutres devront être privilégiées, à l'exception des huisseries qui pourront éventuellement être de couleur vive.
Les couleurs vives sur de grandes surfaces en façade seront exclues.
L'emploi de matériau brillant galvanisé en façade de construction est interdit.

■ En secteur Uyz, s'appliquent les dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P.

- 3) Clôtures : Pour les clôtures sur rue et à l'intérieur des marges de recul, l'utilisation des plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents est interdite.
- En secteur Uyz, s'appliquent les dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P. (cf. *chapitre n° 2.2. du règlement de la Z.P.P.A.U.P.*).

Les talus ou alignements d'arbres existants en limite de secteur doivent être conservés, sauf lorsque une partie de leur arasement est imposée pour travaux liés à la voirie, à l'accès au site ou aux réseaux.

Les clôtures seront réalisées à l'alignement et de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire par des grilles ou grillages soudé(e)s en panneaux doublé(e)s ou non de plantations basses ou d'une haie arbustive vive ou d'un talus végétal sous réserve de respecter les dispositions suivantes : La haie arbustive devra être composée d'essences locales.

Article Uy 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants l'un de l'autre de 50 mètres au moins.

L'annexe n° 1 du présent règlement précise les règles relatives aux places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Article Uy 13 - Réalisation d'espaces libres et plantations

Les marges de reculement des constructions et installations par rapport aux voies publiques devront être traitées de façon paysagère.

A l'intérieur de ces espaces, toute construction est interdite, à l'exception des installations nécessaires au réseau d'eaux pluviales (regard, bassin de rétention...).

Ces espaces ne pourront accueillir ni aire de stationnement, ni aire de dépôts de matériaux.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces paysagers à dominante végétale adaptés à l'environnement, les espaces non imperméabilisés devant représenter au minimum 20 % du terrain d'assiette du projet de construction.

■ *Sur le secteur Uy aux lieux-dits 'Chanteloup -Le Tertre ' (au Sud-Ouest du bourg de Saint-Igneuc),*

- le long de la RN 176,
 - . dans la bande de 30 m mesurée depuis la limite du domaine public, est imposée la plantation d'arbres de haut jet en alignement sur 2 rangs en quinconce sur la façade de la RN176. Essences végétales préconisées (à titre indicatif) : chêne d'Amérique, érables.
 - . la marge de recul définie à l'article 1AUy6 doit être traitée par un enherbement, composé de prairie fleurie avec accompagnement de graminées hautes et basses.
- le long de la voie principale, sont imposées :
 - . la plantation d'arbres de haut jet en bosquet par groupe de 2, 3, 5 ou 7 arbres. Essences végétales préconisées : chênes, châtaigniers, bouleaux, frênes.
 - . la plantation de haie arbustive fleurie de chaque côté.
Essences végétales préconisées : charmes, saules à feuille de romarin, saule osier, fusain d'Europe, églantier, cornouiller, fuschia, véronique, rosier rustique, lilas (*Syringa microphylla*).
- le long de la voie secondaire, est imposée :
 - . la plantation de haie arbustive fleurie de chaque côté.
Essences végétales préconisées : charmes, saules à feuille de romarin, saule osier, fusain d'Europe, églantier, cornouiller, fuschia, véronique, rosier rustique, lilas (*Syringa microphylla*).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article Uy 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES A URBANISER**

Les zones AU correspondent à des zones naturelles peu ou pas équipées destinées à être urbanisées sous des conditions d'aménagement soumises à l'agrément de la commune.

Elles comprennent :

- **des secteurs 1 AU** pouvant s'urbaniser soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus éventuellement par les orientations d'aménagement et en tout état de cause par le règlement (partie graphique et écrite),
- **des secteurs 2AU** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification voire à une révision du plan local d'urbanisme.

Les secteurs indicés 'y' (AUy) correspondent aux espaces voués à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires.

Les secteurs AUf sont quant à eux destinés à recevoir des équipements d'intérêt collectif.

Les zones à urbaniser sont désignées par un numéro qui suit leur dénomination (par exemple : 1AU1 ou 1AU2 pour des secteurs à vocation dominante d'habitat) permettant de les identifier et de les distinguer les uns des autres.

Ces numéros ne font en aucun cas référence à un phasage ou à des ordres de priorité des extensions urbaines.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

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

Les zones **1 AU** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat et pouvant recevoir des activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs **1AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

La zone **1AU** comprend :

- . des secteurs **1AU_m**, aussi soumis aux dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP),
- . des secteurs **1AU_z**, espace d'extension urbaine du bourg de Jugon soumis en premier lieu aux dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P., annexées au présent P.L.U. dans le dossier relatif aux servitudes d'utilité publique.

Certains secteurs **1 AU_z** représentent des secteurs constructibles à enjeu paysager définis par la Z.P.P.A.U.P.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur **1AU** sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) et le cas échéant dans les orientations d'aménagement. Les informations écrites et / ou graphiques contenues le cas échéant dans les orientations d'aménagement précisent les principes avec lesquels les futures opérations et constructions devront être compatibles.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles sont situées :
 - dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé,
 - dans un secteur d'intérêt patrimonial ou paysager délimité en application du 7° de l'article L. 123 1 du Code de l'urbanisme,
 - dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration

- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Outre les dispositions suivantes, les secteurs 1AUz1 et 1AUz2 sont soumis aux dispositions de la Z.P.P.A.U.P. qui s'imposent au règlement du P.L.U.

En zone 1AU, sont interdits :

- l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- l'implantation de bâtiments d'exploitation agricole,
- les entrepôts industriels,
- les lotissements à usage d'activités,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements, sauf cas visé à l'article 1AU 2,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et l'accueil de tentes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes qu'elle qu'en soit la durée,
- la réalisation d'annexés (abris de jardin, garages....) avant la construction principale,
- l'implantation d'antennes relais de tout type.

En secteur 1AU5 de La Tourelle, concerné par le projet urbain intégré au présent P.L.U., sont aussi interdits :

- la construction à usage d'habitat à plus de 25 m de la limite d'emprise de la RD 776,
- le changement de destination d'un bâtiment implanté à plus de 25 m de la limite d'emprise de la RD 776.

En secteur 1 AUzi et 1 AUz2 "constructible à enjeu paysager" ('La Marette' et 'le Marchix'), sont aussi interdits :

- les remblaiements sous la construction, sauf adaptations précisées par la ZPPAUP.

Article 1AU 2- Occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières

Sauf dispositions contraires ou particulières de la Z.P.P.A.U.P. s'appliquant au secteur 1AUz, peuvent être admis sous condition :

- les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont autorisées soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisée par tranche fonctionnelle, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve que leurs réalisations :
 - respectent les principes d'aménagement précisés aux documents graphiques du présent P.L.U.,
 - soient compatibles avec les orientations d'aménagement relatives à l'aménagement des secteurs concernés (cf. pièce n° 3 "orientations d'aménagement du présent P.L.U.),
 - comprennent au minimum :
 - .. 20 constructions à usage principal d'habitation en secteur 1 AUz1 à l'Ouest du bourg de Jugon ;
 - .. 3 constructions à usage principal d'habitation en secteur 1AUz2 au Sud du bourg (Le Marchix) ;
 - .. 4 constructions à usage principal d'habitation en secteur 1AU3 de Boutard est / La Ville Danne ;
 - .. 7 constructions à usage principal d'habitation en secteur 1AU4 du hameau de La Tourelle ;
 - .. 7 constructions à usage principal d'habitation en secteur 1AU5 du hameau de La Tourelle ;
 - .. 5 constructions à usage principal d'habitation en secteur 1AU6, sur le hameau de l'Hébergement ;
 - .. 14 constructions à usage principal d'habitation en secteur 1AU7m, au lieu-dit la Clôture (St Igneuc bourg) ;
 - .. 9 constructions à usage principal d'habitation en secteur 1 AU8m, sur le bourg de St Igneuc ;
 - .. 4 constructions en secteur 1AU9, au Sud du bourg de St Igneuc ;

Dans le cas d'une urbanisation partielle du secteur, le nombre de constructions minimales à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée.

Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales à réaliser sur l'ensemble du secteur 1 AU a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1 AU.

Dans le cas d'un aménagement partiel du secteur, celui-ci doit être conçu de telle manière qu'il ne compromette pas le restant de l'aménagement du site sur la base de la cohérence d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

Pour le secteur 1AU5 de La Tourelle, chaque construction ne pourra occuper un terrain dont la façade sur rue serait supérieure à 30 m.

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général,
- l'extension mesurée de constructions préexistantes à usage d'habitation intégrées aux secteurs 1AU concernés, sous réserve que cette extension ne compromette pas l'aménagement cohérent du secteur 1AU et ne remettent pas en cause la réalisation du nombre minimum de constructions à usage d'habitation défini précédemment.
 - .. en secteur 1AU5 de La Tourelle, l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du P.L.U. peut déborder de la bande constructible des 25 m définie par rapport à la limite d'emprise de la RD 776, sous réserve qu'elle reste limitée et ne puisse pas compromettre la réalisation du nombre minimum de constructions à usage d'habitation défini pour ce secteur au présent article.
- La construction d'annexés liées aux habitations préexistantes à condition qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette de la construction principale à usage d'habitation.
 - .. au sein des secteurs 1AU4 et 1AU5 de La Tourelle, les annexes seront localisées à l'arrière de l'habitation par rapport aux voies publiques les desservant. En secteur 1AU5, elles pourront être établies à plus de 25 m de la bande constructible définie pour les constructions à usage d'habitation par rapport à cette même voie publique.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 - Voirie et accès

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.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès directs à une voie publique pourront être limités en fonction des dispositions prévues aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à leur légende.

La création d'accès direct à la RN 176 est interdite.

De manière générale, les opérations autorisées en zone 1AU doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes, tel que le précisent le cas échéant les dispositions prévues aux documents graphiques du P.L.U.

Sur le secteur 1 AUz1 à l'Ouest du bourg, tout accès direct à la RD 16 est interdit.

La voie de desserte interne du secteur 1AUz1 ne pourra pas créer de nouvel accès sur la RD 16.

En secteur 1AU3, les accès directs sont admis sur le chemin communal de la Ville Danne mais ne doivent pas compromettre la réalisation d'une voie de desserte interne du secteur.

En secteurs 1AU4 et 1AU5 de La Tourelle, les conditions d'accès devront respecter les principes définis au projet urbain intégré au présent P.L.U.

En secteurs 1AUz2 et 1AU4 et 1AU5, les accès directs sur les voies départementales devront rester limités et ne pourront en tout état de cause excéder un accès par construction principale et par unité foncière. Des accès jumelés doivent être privilégiés pour les constructions à usage d'habitation.

En secteur 1AU4 de La Tourelle, les conditions d'accès devront respecter les principes définis au projet urbain intégré au présent P.L.U.

Accès piétonniers et cyclables :

Chacun des secteurs devra assurer des conditions de desserte par des cheminements piétonniers et/ou cyclables conformément aux documents graphiques du présent P.L.U. et/ou en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies pour les secteurs concernés.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

II. Assainissement

a) Eaux usées

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations et conformément aux dispositions du zonage d'assainissement. Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs suivantes :

Secteurs	Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé à l'unité foncière
Tous secteurs 1AU sauf les secteurs 1 AU7m et 1 AU8m	55%
1AU7met1AU8m	50%

Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces verts (ou d'espaces perméables) de 45 % et de 50 % en secteurs 1 AU7m et 1 AU8m.

Le dépassement du coefficient d'espaces imperméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial,

(par décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système *ad hoc* permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

III. Électricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone seront réalisés en souterrain.

Article 1AU 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs **1AU** où les constructions nécessiteraient un assainissement individuel, la superficie du terrain pouvant recevoir une construction à usage d'habitation devra être adaptée pour satisfaire aux règles d'assainissement en vigueur en fonction de la nature et de l'importance de la construction prévue sur la parcelle.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dispositions applicables aux secteurs 1AU, à l'exception des secteurs 1AU4 et 1AU5 de "La Tourelle" :

Sauf dispositions particulières prévues aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à la limite d'emprise de la voie qui les dessert.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines ou dans le cadre de plan de composition d'opérations d'aménagement ou d'opérations groupées.

- Dispositions spécifiques applicables aux secteurs 1AU4 et 1AU5 de "La Tourelle" concernés par un *projet urbain* réalisé au titre de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme :

Rappel :

En dehors des espaces urbanisés, les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, en application de la loi Barnier du 2 février 1995, imposent les reculs suivants :

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 176, voie express

Cette interdiction ne s'applique 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.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

L'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme précise que les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que «les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Pour les secteurs 1AU4 et 1AU4 de "La Tourelle", le projet urbain intégré au présent dossier de PLU, justifie et précise les règles de reculs par rapport aux voies publiques dans le respect des dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme.

- En secteur 1AU4 de la Tourelle, conformément au projet urbain défini pour ce secteur {projet urbain intégré au présent P.L.U.), les constructions principales devront respecter un recul minimal de 5 m ne pouvant excéder 10 m de la limite d'emprise des voies publiques des voies et emprises publiques.
- Sur le secteur 1AU5 de "la Tourelle", conformément au projet urbain défini pour ce secteur (projet urbain intégré au présent P.L.U.), les constructions principales doivent être édifiées au sein de la bande de 25 m de largeur définie par rapport à la limite

d'emprise de la voie publique (RD 776) comme cela est indiqué aux documents graphiques du P.L.U.

Ces constructions pourront être établies à l'alignement de la RD 776.

Sur les secteurs 1AU4 et 1AU5, à l'exception de piscines, de garages, de vérandas (traitées en tant qu'annexes à la construction principale), les annexes ne peuvent être implantées au devant de la construction principale par rapport aux voies publiques la desservant, leur perception devant être limitée depuis les voies publiques desservant les constructions principales.

En secteur 1AU5, les annexes sont aussi admises à plus de 25 m de la limite d'emprise de RD 776, mais devront respecter un recul minimal de 40 m de l'axe de la RN 176.

- De manière générale, les bâtiments ou équipements techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5,00 m de l'alignement.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m, sauf dispositions réglementaires particulières prévues par des plans de composition ou par les règlements des futurs lotissements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Article 1AU 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 4 m entre deux constructions principales non contiguës peut être imposée pour des raisons de sécurité.

Article 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

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

Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Les secteurs 1AUz1 et 1AUz2 sont soumis aux dispositions de la Z.P.P.A.U.P. qui s'imposent au règlement du P.L.U.

- En secteurs 1 AUz1 et 1 AUz2, secteurs constructibles à enjeu paysager définis par la ZPPAUP, s'appliquent les dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P. (notamment les règles émises au chapitre n° 2.2. du règlement de la Z.P.P.A.U.P. relatif aux secteurs constructibles à enjeu paysager).
- Pour les autres secteurs 1 AU :
La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 11 m.
La hauteur maximale de constructions ou parties de construction couvertes par une toiture-terrasse est limitée à 7 m à l'acrotère.

Cas spécifiques :

La hauteur au faîtage de constructions principales implantées en limite séparative ne peut excéder 7 m ou 2 niveaux maximum avec combles aménageables.

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 3,2 m à la sablière, sauf si ces annexes viennent jouxter un bâtiment riverain de hauteur supérieure, la hauteur maximale de ce bâtiment ne devant pas être dépassée.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- . aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF,
- . aux installations techniques de grand élancement indispensables à la zone,
- . aux constructions d'intérêt public, ni aux cheminées et autres éléments annexés à la construction et reconnus comme indispensables.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Les secteurs 1AUz1 et 1AUz2 sont soumis aux dispositions de la Z.P.P.A.U.P. qui s'imposent au règlement du P.L.U.

■ En secteurs 1 AUz1 et 1 AUz2, s'imposent les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.

(cf. règlement de la ZPPAUP en annexe du P.L.U.)

Pour repère,

En secteur 1AUz, le règlement de la ZPPAUP précise :

- en chapitre n° 2.2. du règlement de la ZPPAUP, spécifique aux **secteurs constructibles à enjeu paysager**, des règles relatives :
 - .. aux constructions ou aux extensions de constructions existantes ainsi qu'au traitement des abords ;
 - .. aux clôtures.
 - en chapitre n° 3 du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives à la protection du patrimoine naturel et urbain (cf. 3.1. Les éléments végétaux).
 - en chapitre n° 5 du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives aux constructions nouvelles et aux extensions des constructions existantes, le cas échéant :
 - en chapitre n° 6 du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives à l'aspect des bâtiments à usage d'activités commerciales.
- * Pour les façades des bâtiments, la tonalité des matériaux employés devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.
L'emploi de couleur vive en façade est interdit.
L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
Les bardages en tôle et brillants sont interdits.
- * En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification des constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

■ Pour les autres secteurs 1 AU :

*** Règles générales :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles spécifiques :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements publics ou constructions d'intérêt collectif.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

* Pour les façades des bâtiments, la tonalité des matériaux employés devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.

L'emploi de couleur vive en façade est interdit.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages en tôle et brillants sont interdits.

* En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification des constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

■ Clôtures :

Toute construction de clôture est subordonnée à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs et murets de pierre doivent être conservées et entretenues. De manière générale, des clôtures différentes à celles énoncées ci-après ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents, ou les panneaux en bois plein.

* Types de clôture admis en secteurs 1AU

(NOTA :

en secteur 1AUz : voir les règles de la ZPPAUP, notamment au chapitre n° 2.2. du règlement de la ZPPAUP):

Zone 1AU	Type de clôture	Hauteur limite correspondante
Clôtures en façade	<u>Clôtures</u> : - en murs maçonnés en blocage de moellons ou de matériaux pouvant recevoir un enduit (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) ; - ces clôtures pourront être surmontées de grilles, sans que leur hauteur totale ne puisse excéder 1,8m; - haies végétales constituées d'essences locales - grillage doublé de haie végétale (d'essences locales).	Pour tout type de clôture : 1,8 m (par rapport au sol naturel)
Clôtures en limite séparative	<u>Clôtures</u> : - en murs maçonnés en blocage de moellons ou de matériaux pouvant recevoir un enduit (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) et pouvant être surmontés de grilles ; - haies végétales devant être composées d'essences	1,8 m (par rapport au sol naturel)

	locales, doublées ou non d'un grillage ; - en planches de bois.	
--	--	--

* Types de clôture admis en secteurs 1AU4 et 1AU5 de la Tourelle, en cohérence avec le projet urbain :

Secteurs IAU ₄ et 1AU ₅ de La Tourelle	Type de clôture	Hauteur limite correspondante
Clôtures en façade	<u>Clôtures :</u> - haies végétales (sur talus ou non) devant être composées d'essences locales*, doublées ou non d'un grillage ; - en murs maçonnés en blocage de moellons ou (pierres de pays : - ces clôtures pourront être surmontées de grilles, sans que leur hauteur totale ne puisse excéder 1,8 m	Pour tout type de clôture : 1,8 m (par rapport au sol naturel)
Clôtures en limite séparative	<u>Clôtures :</u> - haies végétales (<u>sur talus ou non</u>) devant être composées d'essences locales*, doublées ou non d'un grillage, en murs maçonnés en blocage de moellons pouvant être surmontés de grilles	1,8 m (par rapport au sol naturel)

* **Essences locales arbustives : buis, prunelier, aubépine, noisetier, charme, érable, cornouiller, houx, fragon, troène, bourdaine, chèvrefeuille, Nias, fusain, ronce**

■ **Éléments du paysage :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime de déclaration doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

Article 1AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement sont requises. Cette disposition ne s'applique pas aux logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (en application de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme).

Pour les constructions à usage d'activités :

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins des activités.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou 1 AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées. A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

L'annexe n° 1 du présent règlement précise les règles relatives aux places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Article 1AU 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

La réalisation d'espaces verts, de plantations ou d'aires de jeux et de loisirs est requise pour l'aménagement des secteurs 1AU, en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies pour les secteurs concernés.

■ Pour les secteurs 1AUz :

Les secteurs 1AUz1 et 1AUz2 sont soumis aux dispositions de la Z.P.P.A.U.P. qui s'imposent au règlement du P.L.U.

(cf. règlement de la ZPPAUP en annexe du P.L.U., notamment les :

- . chapitre n° 2.2. relatif aux secteurs constructibles à enjeu paysager,
- . chapitre n° 3 relatif à la protection du patrimoine naturel et urbain (cf. 3.1. Les éléments végétaux),
- . chapitre n° 9 (liste des essences végétales préconisées).

Les éléments végétaux inventoriés au document graphique du P.L.U. sont protégés et soumis aux dispositions de la ZPPAUP.

Les talus doivent être conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voies. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès ponctuels aux terrains. Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales (voir la liste des essences en annexe du règlement de la ZPPAUP).

■ Pour les autres secteurs 1AU :

Les haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éléments végétaux inventoriés au document graphique du P.L.U. au titre du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. Leur coupe et abattage soumis à déclaration préalable auprès du Maire, doit être justifié pour des motifs d'intérêt général lié à la création d'accès, de réseaux qui imposerait leur suppression partielle ou totale.

Dans ce cas, le Maire pourra imposer en compensation la plantation d'essences locales identiques ou équivalentes.

■ Pour l'ensemble des secteurs 1AU :

Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un traitement paysager.

Les opérations d'aménagement réalisées sur les secteurs 1AU comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs ou d'agrément devant être paysagers (aires de jeux et de loisirs, espaces verts d'agrément, cheminements piétonniers, noues, bassins de rétention paysagers accessibles au public.) devant représenter au minimum 5 % de la superficie du terrain concerné par le projet d'aménagement

Les marges de recul des constructions et installations devront être traitées de façon paysagère à dominante végétale. A l'intérieur de ces espaces, toute construction et installation est interdite, à l'exception des installations nécessaires à la gestion ou au traitement d'eau pluviale (regard, noue, bassin de rétention...).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUy

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

La zone **1AUy** correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être affectés aux activités, constructions et installations commerciales, tertiaires, artisanales ou industrielles susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat et dont l'aménagement est prévu à court et moyen terme.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de secteurs **1AUy** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les conditions d'aménagement et d'équipement des secteurs **1AUy** sont définies dans le présent règlement (partie écrite et document graphique du P.L.U.) et le cas échéant dans des orientations d'aménagement.

Les informations écrites et / ou graphiques contenues le cas échéant dans des orientations d'aménagement précisent les principes avec lesquels les futures opérations et constructions devront être compatibles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUy 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception des cas visés à l'article 1AUy 2,
 - la création de bâtiments à usage agricole,
 - la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de jeux et de sports,
 - les habitations légères de loisirs ou les résidences mobiles de loisirs, isolées ou groupées, à l'exception du cas visé à l'article 1 AUy 2,
 - le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, à l'exception du cas visé à l'article 1AUy2,
 - l'ouverture de toute carrière et de mines,
 - les parcs d'attraction,
 - les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisées au titre de l'article 1 AUy 2,

Article 1AUy 2 - Occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières

- les constructions et installations admises dans chaque secteur ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, sous réserve de respecter les conditions d'aménagement suivantes.
- le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence est directement liée et indispensable aux installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment d'activité,
- les constructions et installations liées à des activités existantes en secteur 1AUy, les extensions des activités existantes en secteur 1AUy, sont autorisées à condition :
 - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
 - qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur 1 AUy concerné.
- les dépôts de matériaux sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager limitant leur visibilité depuis les voies publiques, sauf dans les marges de recul où ils sont interdits,
- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions admises en secteur 1AUy,
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur 1AUy et dans les marges de recul, sous réserve qu'ils soient accompagnés d'un traitement paysager conforme à l'article 11 de la zone 1 AUy,
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Sont aussi admis sur les secteurs 1 AUy :

- le stationnement de tentes et de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs à condition :
 - qu'il soit justifié par des seules fins d'exposition et/ou de commercialisation et qu'il soit justifié par la nature de l'activité implanté sur le secteur concerné,
 - qu'il soit accompagné d'un traitement paysager permettant de les intégrer dans l'environnement,
 - qu'il respecte les dispositions des articles suivants, notamment de l'article 1 AUy 6.
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation du secteur 1AUy ainsi que l'édification d'annexes sous réserve que ces opérations ne compromettent ni l'urbanisation ultérieure de la zone, ni la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUy 3 - Accès et voirie

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.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La voie de desserte du secteur d'activités 1AUy des 'Quatre Routes' devra être conçue de telle manière qu'elle garantisse l'accessibilité à la parcelle agricole située à l'arrière du secteur d'activités, côté RN 176, comme cela est indiqué aux documents graphiques du P.L.U. conformément à la légende (cf. plans de zonage).

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

La création de tout nouvel accès direct sur la RD 44 ne peut être admise qu'avec l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès créés sur la RD 44 pour desservir le secteur d'activités 1AUy des 'Quatre Routes' devront rester limités.

Article 1AUy 4- Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle 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.

II. Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique.

Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs suivantes :

Secteur	Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé à l'unité foncière
1AUy	55%

Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces verts ou d'espaces perméables de 45 %.

Le dépassement du coefficient d'espaces imperméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (par décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système *ad hoc* permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf utilisation contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

Le rejet dans le réseau public des eaux pluviales issues de certaines parcelles privées pourra être soumis à des prescriptions complémentaires relatives à leur traitement qualitatif et quantitatif dans le cadre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

III. Electricité – téléphone

Les réseaux d'électricité basse tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Article 1AUy 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

Article 1AUy 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **Sur le secteur 1AUy des "Quatre Routes"**, les constructions et installations, à l'exception des installations nécessaires au réseau d'eau pluviale (regards, bassins de rétention...), doivent respecter des reculs conformes aux dispositions précisées sur le document graphique, à savoir des reculs de :
- au moins 15 m de l'axe de la RD 44 pour des constructions et installations.
 - au moins 5 m de la limite d'emprise des voies de desserte interne du Parc d'activités.

Des marges de recul supérieures à celles définies ci-dessus pourront être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées).

Les dépôts de matériaux ou de matériels ne sont pas autorisés dans ces marges de recul.

Les marges de recul définies pour ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages nécessaires à l'assainissement, à la gestion et au traitement des eaux pluviales,
- à l'implantation de bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif ni aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la sécurité et la circulation.

Article 1AUy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dispositions particulières précisées aux documents graphiques du P.L.U., les constructions doivent respecter par rapport à la limite séparative une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.

Toutefois :

- Les constructions sont autorisées en limites séparatives.
Le cas échéant; celles venant s'implanter en limites séparatives doivent respecter les règles de sécurité en vigueur.
- Pour les établissements relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, un recul plus important pourra être imposé en fonction de la gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article 1AUy 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 1AUy 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUy 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

Article 1AUy 11 -Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Dispositions générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Dispositions spécifiques :

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Les couleurs des matériaux de parement (enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Des couleurs neutres devront être privilégiées, à l'exception des huisseries qui pourront éventuellement être de couleur vive.

Les couleurs vives sur de grandes surfaces en façade seront exclues.

L'emploi de matériau galvanisé brillant en façade de construction est interdit.

Sont admises les constructions et installations de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables.

Les circulations et les aires de stationnement sont interdites dans la zone de recul; en l'absence de circulation et d'aires de stationnement dans la zone de recul, le traitement de cet espace sera constitué d'une pelouse d'un seul tenant ponctuée de quelques arbres isolés.

Le stockage à l'air libre de matériaux, matériel, matière première, produits finis, etc., est strictement interdit dans les marges de recul.

Le stockage de matériaux, matériels et les aires de circulation de manœuvre ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Clôtures :

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent peuvent préciser les types de clôtures admis.

A défaut, les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents ne seront pas admises (sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné).

Les poteaux béton, les clôtures à planches de bois, les plaques de béton préfabriquées, les filets plastiques, les canisses et la brande sont interdits.

Article 1AUy 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement admises dans les marges de recul de la RD 44 doivent faire l'objet d'un traitement paysager (cf. *orientations d'aménagement*).

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Il est exigé deux places de stationnement par logement de fonction.

L'annexe n° 1 du présent règlement précise les règles relatives aux places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Article 1AUy 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sur chaque unité foncière, les espaces verts ou les espaces non imperméabilisés doivent être traités de manière paysagère.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et/ou paysagés.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre réalisés sur les parcelles d'activités ne doivent pas être perçus depuis la voie publique.

Les marges de recul des constructions et installations, notamment celles indiquées à l'article 1AUy 6, devront être traitées de façon paysagère à dominante végétale. A l'intérieur de ces espaces, toute construction et installation est interdite, à l'exception des aires de stationnement dans les conditions définies à l'article 11 et des installations nécessaires au réseau d'eau pluviale (regard, bassin de rétention...). Les zones de stockage et d'exposition y sont interdites.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article 1AUy 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AU1z

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

Le secteur 1AU1z est destiné à recevoir des équipements et installations d'intérêt général, à vocation sportive, récréative et de loisirs, en particulier ceux liés aux équipements scolaires localisés à proximité, sous réserve de respecter les dispositions réglementaires prévues par la Z.P.P.A.U.P., annexées au présent P.L.U. dans le dossier relatif aux servitudes d'utilité publique, dont :

- . le plan de zonage de la ZPPAUP définit ce secteur en tant que non constructible,
- . le règlement prévoit cependant que dans ce secteur, pourront seules être autorisées, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site, les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans un autre secteur est impossible.

Les conditions d'aménagement de ce secteur doivent alors être compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour ce secteur (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUI1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sauf dispositions particulières de la Z.P.P.A.U.P. s'appliquant au secteur 2AUIz, sont interdites toute construction, toute installation et opération d'aménagement de toute nature, sauf cas visé à l'article 1 AUI2.

Article 1AUI 2- Occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement et de respecter les dispositions de la Z.P.P.A.U.P. concernant le secteur 1AUIz, peuvent être admis sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France :

- sous réserve d'une parfaite intégration dans le site, les équipements d'intérêt général, ainsi que les installations qui en sont liées et nécessaires, dès lors qu'ils répondent à la vocation du secteur définie ci-dessus et à condition que leur implantation soit compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur 1 AUIz ;
- les affouillements ou exhaussements du sol, s'ils sont strictement liés et indispensables à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général (réseaux et/ou ouvrages de gestion d'eau pluviale d'intérêt général), s'il est constaté que leur implantation dans un autre secteur est impossible.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUI 3- Accès et voirie

Les terrains sur lesquels peuvent être admises les occupations des sols visées à l'article 1AUI2 doivent être desservis par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Tout accès direct sur la RN 176 est interdit.

Les accès routiers sur la rue des Ecoles doivent rester limités.

Article 1AUI 4 - Desserte par les réseaux

Eaux usées :

Les rejets non domestiques en eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique.

Eaux pluviales :

Toute opération d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs suivantes :

Secteurs	Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé à l'unité foncière
1AUIz	55%

Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces verts (ou d'espaces perméables) de 45 %.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf utilisation contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Article 1AUI 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUI 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Conformément aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, prises en application de la loi Barnier du 2 février 1995 :

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 176, voie express.

Cette interdiction ne s'applique 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.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

L'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme précise que les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que «les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Pour le secteur 1 AUIz, le projet urbain intégré au présent dossier de PLU, expose les mesures prises

pour respecter les dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme.

- L'implantation des constructions, équipements et installations doit respecter un retrait minimal de 40 m par rapport à l'axe de la RN 176.
- Les constructions et les équipements d'intérêt général qui pourraient être admis conformément à l'article 1 AUI 2, doivent respecter un recul minimal de 5,00 m par rapport à la limite d'emprise de la rue des Ecoles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article 1AUI 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les équipements d'intérêt général qui pourraient être admis conformément à l'article 1AUI 2 peuvent être établis en limites séparatives ou bien doivent respecter un recul minimal de 3 m des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article 1AUI 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AUI 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUI 10 - Hauteur maximale des constructions

Conformément aux dispositions de la Z.P.P.A.U.P., les équipements et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général admis à l'article 1AUI2 devront faire l'objet d'une parfaite intégration dans le site.

Article 1AUI 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage

Dispositions générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

En secteur 1 AUIz, s'imposent les dispositions réglementaires de la ZPPAUP,
plus spécifiquement les dispositions du *chapitre n° 2.1* du règlement de la Z.P.P.A.U.P. (cf. *règlement de la ZPPAUP* en annexe du P.L.U.)

Article 1AUI 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

L'annexe n° 1 du présent règlement précise les règles relatives aux places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Article 1AUI 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

■ **En secteur 1AUIz, s'imposent les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.**
(cf. *règlement de la ZPPAUP* en annexe du P.L.U.).

Pour repère,

Le règlement de la ZPPAUP précise notamment :

- . *en chapitre n° 2.1. du règlement de la ZPPAUP*: les règles relatives aux secteurs naturels, qui concernent le secteur 1AUIZ,
- . *en chapitre n° 3.1. du règlement de la ZPPAUP* : les règles relatives aux éléments végétaux.

Les plantations qui seront réalisées pour favoriser l'intégration paysagère dans le site des équipements d'intérêt général et des installations en compatibilité avec les orientations d'aménagement, devront être d'essences locales conformément aux dispositions de la Z.P.A.U.P. (voir liste des essences en annexe de la Z.P.A.U.P.).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article 1AUI 14- Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU, 2AUy ET 2AUlz

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

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones 2AU comprennent des secteurs 2AU à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec de l'habitat, des secteurs 2AUy devant recevoir des activités économiques et un secteur 2AUfz destiné à recevoir des constructions, équipements et installations d'intérêt collectif, à vocation sportive, récréative et de loisirs, en particulier ceux liés aux équipements scolaires localisés à proximité. Ce secteur est soumis aux dispositions réglementaires prévues par la Z.P.P.A.U.P., annexées au présent P.L.U. dans le dossier relatif aux servitudes d'utilité publique.

Ces secteurs 2AU, 2AUy et 2AUlz ne pourront être urbanisés qu'à l'occasion d'une modification voire d'une révision du P.L.U.

Leurs conditions d'aménagement, définies dans le cadre d'une modification ou d'une révision du P.L.U., devront alors être compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour certains secteurs 2AU, 2AUy et 2AUlz.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sauf dispositions particulières de la Z.P.P.A.U.P. s'appliquant au secteur 2AUIZ, sont interdites toute construction, toute installation et opération d'aménagement de toute nature, sauf cas visés à l'article 2AU 2.

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières

Avant ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU, sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent et ultérieur du secteur :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre I^{er} du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- les constructions et installations directement liées et nécessaires aux équipements d'intérêt général, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- l'extension mesurée des constructions existantes située dans la zone sous réserve que ces opérations ne compromettent ni l'urbanisation ultérieure de la zone, ni la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la construction de clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'elles soient conçues de façon à être aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de celles destinés à recevoir des élevages générateurs de nuisances.
- en secteurs 2AU, l'aménagement, la reconstruction après sinistre, sans augmentation d'emprise au sol de la construction sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et que son maintien ne compromette pas ultérieurement un aménagement cohérent et de qualité de la zone,

Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement et de respecter les dispositions de la Z.P.P.A.U.P. concernant le secteur 2AUŁz, peuvent être admis sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France :

- les affouillements ou exhaussements du sol, s'ils sont strictement liés et indispensables à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général (réseaux et/ou ouvrages de gestion d'eau pluviale d'intérêt général), s'il est constaté que leur implantation dans un autre secteur est impossible.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3- Accès et voirie

Les conditions d'accès et de desserte des secteurs 2AU, 2AUy et 2AUIZ sont à préciser dans le cadre de schémas d'aménagement et de règlements spécifiques intégrés au P.L.U. après une procédure de modification ou de révision de celui-ci. Ceux-ci devront le cas échéant être compatibles avec les orientations d'aménagement relatives aux secteurs concernés (*cf. pièce n° 3 du P.L.U.*).

Article 2AU 4- Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé .

Article 2AU 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Conformément aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, prises en application de la loi Barnier du 2 février 1995 :

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 176, voie express.

- Cette interdiction ne s'applique 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.
- *à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »*

L'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme précise que les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que «les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Les équipements d'intérêt général qui pourraient être admis conformément à l'article 2AU 2, peuvent être autorisés à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques desservant les secteurs 2AU, 2AUy ou 2AUIZ.

L'extension mesurée de constructions admise à l'article 2AU 2 peut être réalisée dans les marges de recul définies au document graphique du P.L.U. à condition de ne pas davantage réduire le retrait existant entre la construction d'origine (objet de l'extension) et la limite d'emprise de la voie publique.

Toutefois, les possibilités d'extension 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).

Des dispositions particulières pourront par ailleurs être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs, etc..) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article 2AU 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions et leurs extensions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Les occupations et utilisations du sol admises à l'article 2AU 2 ne peuvent excéder la hauteur, à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction existante sur le terrain d'assiette du projet.

Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Non réglementé.

Article 2AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 2AU 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- En secteur 2AUiz, s'imposent les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.
(cf. *règlement de la ZPPAUP* en annexe du P.LU.).

Pour repère,

Le règlement de la ZPPAUP précise notamment :

- en chapitre n° 2.1. du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives aux secteurs naturels, qui concernent le secteur 2AUiz.
- *en chapitre n° 3.1. du règlement de la ZPPAUP* : les règles relatives aux éléments végétaux.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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 :

- des secteurs **An** dans lesquels toute construction nouvelle destinée aux activités agricoles ou incompatibles avec les zones urbaines environnantes est interdite ;
- des secteurs **Ap**, secteurs agricoles intégrés aux périmètres de protection d'eau potable de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon concernant la commune de Jugon-les-Lacs, tel qu'ils sont identifiés aux documents graphiques du P.L.U. conformément à la légende ;
Sur ces derniers secteurs **Ap**, s'appliquent les dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2008 relatif aux périmètres de protection établis autour de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon.
- un secteur **Az** localisé à l'Ouest du bourg, soumis aux dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P. (intégrée aux servitudes annexées au P.L.U.).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- **en tous secteurs**, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2 :
 - toute construction ou installation non directement liée et non nécessaire à l'activité agricole, à l'exploitation agricole,
 - toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt public collectif,
 - 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, sauf cas précisés à l'article A 2,
 - l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines;
- **dans les secteurs An** :
 - la mise en place de constructions et d'installations agricoles incompatibles avec les zones urbaines, notamment les installations et l'édification de constructions destinées à des activités d'élevage relevant d'une réglementation spécifique (installations classées, règlement sanitaire départemental),
 - l'implantation d'éoliennes, d'antennes-relais.
- **dans les secteurs Ap intégrés au périmètre de protection d'eau potable de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon**, s'appliquent de surcroît les dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral relatif aux périmètres de protection établis autour de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon (cf. dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2008 inséré aux *servitudes du P.L.U.*).

En secteur Ap sont notamment interdits : les campings, sauf campings à la ferme pour lesquels une dérogation est possible, la création d'élevage de plein air, toute construction y compris celle de bâtiments d'exploitations agricoles sauf cas visés à l'article A 2, la création de voies de communication sauf chemins et aires de stationnement (non goudronnés) liés à l'exploitation des terrains et aux accès aux plans d'eau.
- **dans le secteur Az**, "constructible à enjeu paysager", outre les dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P., sont interdits :
 - toutes constructions sauf celles strictement liées et nécessaires à la vocation existante du secteur,
 - toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt public collectif,
 - l'édification de construction et d'installations destinées à des activités d'élevage,
 - les remblaiements sous la construction, sauf adaptations précisées par la ZPPAUP.

Article A 2- Occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières

Sont admises :

- sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement de l'activité et des exploitations agricoles et
- sous réserve de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif aux périmètres de protection établis autour de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon, pour les secteurs agricoles Ap concernés par ces périmètres conformément aux documents graphiques du P.L.U. et
- sous réserve de respecter les dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P. s'appliquant au secteur Az, intégré aux "secteurs constructibles à enjeu paysager" :

I. les constructions et installations directement liées et nécessaires aux besoins des exploitants agricoles, admises dans le cadre des conditions précisées ci-après :

- l'édification et l'extension des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et indispensables au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) dans la limite d'un seul logement intégré à l'exploitation par exploitant, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - que ces constructions soient implantées à proximité de l'exploitation ;
 - que ces constructions soient édifiées après la réalisation des bâtiments principaux constituant le corps de l'exploitation ;
- l'extension des constructions à usage de logement de fonction lié aux exploitations agricoles, sous réserve que cette extension ne crée pas de logement nouveau ;
- l'édification de locaux de fonction (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité seulement sous réserve que ces locaux soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal de l'exploitation et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas quarante mètres carrés (40 m²),
- les changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, à condition que ces activités de diversification (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping, centres équestres...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et sous réserve que ces activités s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère,
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'existence et le maintien d'une zone humide,
- en secteurs Ap, dans les périmètres de protection rapprochée de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon, l'extension ou la rénovation de bâtiments ou de sièges d'exploitation agricole existants, sous réserve qu'elles ne soient pas source de pollution des eaux souterraines ou superficielles,

II. les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

- à l'exception des secteurs Ap, les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement,
- à l'exception des secteurs Ap, les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,
- en secteurs Ap, est seulement admise la création de voies de communication sauf chemins et aires de stationnement (non goudronnés) liés à l'exploitation des terrains et aux accès aux plans d'eau.
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'existence et le maintien d'une zone humide,
- **à l'exception des secteurs An**, l'implantation d'éoliennes et de leurs installations ou équipements connexes nécessaires à leur exploitation sous réserve de respecter leurs réglementations spécifiques.

III. les cas spécifiques : les autres constructions et installations soumises à conditions particulières :

- la reconstruction d'un bâtiment sinistré sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- la réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient réalisés en construction légère et intégrés à leur environnement.

Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voirie

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

Toute création d'accès direct à la RN 176 et ses bretelles d'accès est interdite.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

I. 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.

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. Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les rejets non domestiques en eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique.

En l'absence d'un tel réseau, 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

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial.

Si un réseau d'eaux usées existe, les eaux pluviales ne doivent pas y être déversées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Les constructions doivent être implantées de manière à permettre l'évacuation gravitaire des eaux pluviales.

III. Electricité – téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés 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

Non réglementé.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN 176 (route express).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, à condition d'être réalisés dans le respect des dispositions prévues à l'article A 2 du présent règlement.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, sauf dispositions figurant aux documents graphiques du présent P.L.U., les nouvelles constructions ou installations doivent être implantées :

- à 35 m au moins de l'axe des routes départementales n° 776 et 792, pour les constructions à usage d'habitation admises à l'article A 2, ce recul est limité à 25 m de l'axe de la RD 776 et de la RD 792 pour les autres constructions,
- à 15 m au moins de l'axe des autres routes départementales,
- à 5 m de la limite d'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions de constructions déjà implantées dans les marges de recul, à condition que ces extensions ne réduisent pas davantage la marge de recul que respecte la construction existante par rapport à la voie publique.

Des dispositions différentes pourront également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs, etc..) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments d'élevage et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones classées en U, AU et Nh. Cette marge d'isolement doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (installations classées pour la protection de l'environnement ou règlement sanitaire départemental).

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 m.

Des dispositions différentes pourront également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs, etc..) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article A 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article A 9- Emprise au sol des constructions

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

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En secteur Az, la hauteur maximale des constructions devra respecter les dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P. précisées *en chapitre n° 2.2. du règlement de la Z.P.P.A.U.P.* relatif aux **secteurs constructibles à enjeu paysager**.

Sur le reste de la zone A, la hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos, poteaux, pylônes, antennes, candélabres, éoliennes, n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation telles qu'elles sont admises à l'article A 2 est fixée à **9 m** (neuf mètres).

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne à usage d'habitation, notamment sur ceux identifiés aux plans graphiques du P.L.U., ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, le rythme des percements et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Règles spécifiques à tout secteur de la zone agricole :

- En secteur Az, s'imposent tout d'abord les dispositions réglementaires de la ZPPAUP (cf. *règlement de la ZPPAUP* en annexe du P.L.U., notamment son *chapitre n° 2.2. du règlement*). relatives aux secteurs constructibles à enjeu paysager de la ZPPAUP.

A défaut, les dispositions suivantes s'y appliquent.

- Règles spécifiques : Pour toute construction, les couvertures et les façades brillantes sont interdites.
- * Pour les façades des bâtiments, la tonalité des matériaux employés devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.
L'emploi de couleur vive en façade est interdit.
L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit, sauf pour les bâtiments agricoles.
Les bardages en tôle brillants sont interdits.
- * En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification des constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

Les *annexes* à la construction principale à usage d'habitation doivent être conçues de telle manière que leur disposition et leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

■ **Clôtures :**

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs et murets de pierre doivent être conservées et entretenues.

- En secteur Az, s'imposent certaines dispositions réglementaires de la ZPPAUP relatives aux clôtures, en particulier le *chapitre n° 2.2. du règlement de la ZPPAUP*

qui précise les règles s'imposant au secteur Az intégré aux secteurs constructibles à enjeu paysager.

■ **Éléments du paysage :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

Article A 12- Réalisation d'aires de stationnement

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

Article A 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Des plantations arbustives ou à haute tige, de type bocager, composées d'essences locales seront réalisées pour atténuer l'impact visuel de dépôts, installations ou de bâtiments d'activités (notamment agricoles).
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits les défrichements et tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- *Rappel* : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).
- Les boisements, les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme (cf. documents graphiques du P.L.U. : *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

L'arasement de talus, l'abattage d'arbres ou de haies identifiées aux documents graphiques du P.L.U. sont soumis à déclaration auprès du Maire, qui pourra imposer en compensation la reconstitution de talus et la plantation d'un linéaire ou d'une surface équivalente d'essences identiques ou similaires sur le territoire communal.

- En secteur Az, s'imposent certaines dispositions réglementaires de la ZPPAUP, en particulier *le chapitre n° 3.1.* (relatif aux éléments végétaux) et *le chapitre n° 12* (liste des essences végétales préconisées). Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales (voir la *liste des essences* en annexe du règlement de la ZPPAUP).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

La zone N comprend les secteurs N, Nf, Ni, Np, Nps, Nz, Nzi, Nzps, Nsip, ainsi que des secteurs concernés par de l'habitat classés en secteurs Nh et Nr, faisant l'objet d'un règlement spécifique (cf. chapitre 2 du titre 5 du présent règlement).

- **les secteurs N** sont protégés en raison de leur intérêt en tant qu'espaces naturels (notamment les boisements), en tant que milieux récepteurs d'eaux pluviales (vallées de cours d'eau, thalwegs, secteurs humides) et des secteurs d'intérêt paysager ;
- **Les secteurs naturels Nf** correspondent à une zone naturelle et forestière concernée par des activités de sylviculture et d'exploitation forestière, soumises au Code Forestier.
- **Les secteurs naturels N** soumis aux risques d'inondation, selon les documents graphiques du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation de l'Arguenon (PPRi) ou à défaut de PPRi selon l'atlas des zones inondables de l'Arguenon sont identifiés par un **indice 'i' (secteurs Ni, Ns/ps, Nz/)** : ces secteurs sont soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation de l'Arguenon (PPRi) pris par arrêté préfectoral du 30 novembre 2005 et qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique ». En dehors du champ d'application du PPRi, les autres secteurs Ni sont soumis aux dispositions précisées par le présent règlement.
- **Les secteurs naturels N** soumis aux dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P. (intégrée aux servitudes annexées au P.L.U.) sont identifiés par un indice **'z' : ce sont les secteurs Nz, Nzps et Nz.**
- les secteurs naturels intégrés au périmètre de protection rapprochée d'eau potable de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon concernant la commune de Jugon-les-Lacs sont classés en zone **Np**, tel qu'ils sont identifiés au document graphique du P.L.U. conformément à la légende. Les secteurs naturels localisés au sein de la zone complémentaire du périmètre de protection rapprochée sont des secteurs **Np**.
- Les secteurs localisés au sein de la zone sensible du périmètre de protection rapproché sont les secteurs : **Nps, Nzps, Ns/ps**.
- Sur ces secteurs Np et Nps, s'appliquent les dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2008 relatif respectivement aux zones complémentaires et sensibles des périmètres de protection rapprochée établis autour de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon.
- les secteurs **Nsps** et **Ns/ps** correspondent au site réservé à l'unité de traitement des eaux usées du bourg de Jugon-les-Lacs,
 - l'indice '/' rappelant que ce secteur est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation de l'Arguenon (PPRi),
 - l'indice 'ps' précisant que ce secteur, intégré à la zone sensible périmètres de protection établis autour de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon, est aussi soumis aux dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2008 relatif à la protection des eaux de la Ville Hatte sur l'Arguenon.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sous réserve de respecter les dispositions suivantes annexées au P.L.U., à savoir,

- les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif aux périmètres de protection établis autour de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon, pour les secteurs Np et Nps,
 - les dispositions de la Z.P.P.A.U.P., pour les secteurs Nz et Nz/,
 - les dispositions réglementaires du PPRi de l'Arguenon, pour les secteurs Ni, Ns/ps et Nz/ :
-
- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement à l'exception des cas visés à l'article N 2,
 - toute extension ou changement de destination des constructions existantes, à l'exception de cas visés à l'article N 2,
 - 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,
 - l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
 - le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée,
 - l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières,
 - les aménagements et installations liées à l'exercice des sports mécaniques,
 - la mise en place d'éoliennes.

En secteur Nps, en application de l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2008 relatif aux périmètres de protection établis autour de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon, sont en outre interdites toutes constructions légères, même celles sans fondations, sur des parcelles non urbanisables et dépourvues de bâtiments existants (ex : cabanons...).

En secteur Nf, toutes constructions et installations, tous travaux divers, tout affouillement et exhaussement de sol, tout aménagement, sauf les travaux, aménagements ou équipements mentionnés aux alinéas 2°, 7° et 8° de l'article suivant N 2 à condition qu'ils ne remettent pas en cause le caractère boisé et l'exploitation forestière du secteur.

En secteurs Nsps et Ns/ps, sont interdits toute construction et installation, tous travaux à l'exception de ceux directement liés et nécessaires au fonctionnement et à l'extension de l'unité de traitement des eaux usées, et dans le respect des dispositions du PPRi de l'Arguenon.

Article N 2- Occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières

Sous réserve de respecter les dispositions suivantes annexées au P.L.U., à savoir,

- les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif aux périmètres de protection établis autour de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon, pour les secteurs intégrés à ces périmètres de protection conformément aux documents graphiques du P.L.U.,
- les dispositions de la Z.P.P.A.U.P., pour les secteurs Nz et Nz/,
- les dispositions réglementaires du PPRi de l'Arguenon, pour les parties de secteurs Ni, Ns/ps et Nz/ concernés par les dispositions du PPRi :

- 1° les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, en particulier ceux directement liées et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées communale, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible, sous réserve du respect de l'environnement et d'une bonne insertion dans le site,
- 2° 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,
- 3° l'aménagement, la rénovation des constructions principales existantes et leur extension limitée, à condition que les travaux projetés contribuent à améliorer l'insertion dans le site et sous réserve que :
 - l'extension ou le cumul d'extensions n'ajoute pas plus de 50 m² d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU (16 décembre 2010),
 - sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du bâtiment existant et sans création de logement nouveau.
- 4° l'édification ou l'extension limitée d'annexes séparées ou non de la construction principale sous réserve :
 - que le cumul de construction ou d'extension(s) réalisée(s) sur les annexes n'excède pas 60 m² d'emprise au sol, cette emprise maximale admise est considérée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. (le 16 décembre 2010),
 - que les annexes soient édifiées au sein du secteur Nh concerné,
 - d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant,
- 5° l'aménagement et la transformation des établissements existants, dont la création est interdite dans la zone, à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et qu'ils contribuent à en améliorer l'insertion dans le site,
- 6° les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'existence d'une zone humide,
- 7° les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques,

- 8° les équipements et les installations d'intérêt général, en particulier la création de dessertes destinées à améliorer l'exploitation forestière sous réserve que leur éventuel accès sur une voie publique ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers ou des personnes.
- 9° En secteurs Nsps et Ns/ps, sont admis les constructions, les ouvrages, les installations et les travaux d'affouillements ou d'exhaussements de sols à condition :
- qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées,
 - qu'ils respectent les dispositions du PPRi de
- 9° En secteur Ni, en dehors du champ d'application du PPRi de l'Arguenon, sont admis les travaux, aménagements ou équipements mentionnés aux alinéas 1°, 2°, 6° et 7° du présent article, en respectant les conditions définies à ces mêmes alinéas, et aussi plus particulièrement :
- les travaux d'intérêt général destinés à entretenir les ouvrages existants (digues et berges du Grand Etang) et à réduire les conséquences du risque d'inondation,
 - les travaux d'intérêt général liés et nécessaires au tourisme fluvial et aux loisirs nautiques,
 - les ouvrages et aménagements hydrauliques sans conséquence sur les inondations,
 - les cheminements "doux" (de randonnée), sous réserve du respect de l'environnement et d'une bonne insertion dans le site.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3- Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article N 2 doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ou verte à la circulation de caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable et conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

II. Assainissement

Eaux usées :

En l'absence de desserte par un réseau public d'assainissement, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement communal. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les rejets non domestiques en eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique.

Eaux pluviales :

Toute construction et tout aménagement devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial.

Si un réseau d'eaux usées existe, les eaux pluviales ne doivent pas y être déversées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Les constructions doivent être implantées de manière à permettre l'évacuation gravitaire des eaux pluviales.

Article N 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN 176 (route express).

A condition d'être réalisés dans le respect des dispositions prévues à l'article N 2 du présent règlement, ces reculs ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les constructions ou installations admises sous condition telles qu'elles sont précisées à l'article N 2 doivent par ailleurs respecter un recul minimal :

- . de 35 m par rapport à l'axe de la RD 776 et de la RD 792,
- . de 15 m par rapport à l'axe des autres voies départementales.
- . de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions de constructions déjà implantées dans les marges de recul, à condition que ces extensions ne réduisent pas davantage la marge de recul que respecte la construction existante par rapport à la voie publique.

■ En secteur Nz, Nzps et Nzi, s'imposent les dispositions réglementaires de la ZPPAUP. (cf. *règlement de la ZPPAUP* en annexe du P.L.U.).

Des dispositions différentes peuvent par ailleurs être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs, etc..) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **En secteur Nz, Nzps et Nzi**, s'imposent les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.
(cf. *règlement de la ZPPAUP* en annexe du P.L.U.).

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions ou installations admises sous condition telles qu'elles sont précisées à l'article N 2, 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 m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs, etc..) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article N 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9- Emprise au sol des constructions

L'article N 2 précise les possibilités d'emprise au sol maximale admise.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, installations ou équipements admis à l'article N 2 ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos, poteaux, pylônes, antennes, candélabres, ne sont pas réglementées.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

- En secteur Nz, Nzps et Nzi, s'imposent les dispositions réglementaires de la ZPPAUP (cf. *règlement de la ZPPAUP* en annexe du P.L.U.).

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Eléments du paysage :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

Article N 12- Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations admises à l'article N 2, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- En secteurs Nz, Nzps et Nzi, s'imposent les dispositions réglementaires de la ZPPAUP (cf. *règlement de la ZPPAUP* en annexe du P.L.U.).

Les éléments végétaux repérés au document graphique de la Z.P.P.A.U.P sont protégés et soumis aux dispositions de la ZPPAUP.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voies. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès ponctuels aux terrains.

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales (voir la *liste des essences* en annexe du règlement de la ZPPAUP).

- **Sur l'ensemble de la zone N,**

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits les défrichements et tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Rappel : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

- Les boisements, les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme (cf. documents graphiques du P.L.U. : *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

L'arasement de talus, l'abattage d'arbres ou de haies identifiées aux documents graphiques du P.L.U.

sont soumis à déclaration auprès du Maire, qui pourra imposer en compensation la reconstitution de talus et la plantation d'un linéaire ou d'une surface équivalente d'essences identiques ou similaires sur le territoire communal.

- Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :
 - le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
 - les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.
- En secteur Nf, le caractère naturel à dominante forestière du secteur doit être préservé dans le cadre du Code Forestier.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article N 14- Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Nh , Nhp, Nhps, Nhy, Nhz, Nr, Nrz

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

Les secteurs Nh correspondent aux hameaux (secteur d'habitat aggloméré situé en milieu agricole ou naturel) ou à des lieux-dits identifiés par des constructions isolées en milieu agricole ou naturel, dès lors que ces secteurs (à dominante d'habitat) situés en milieu agricole ou naturel sont occupés par des tiers qui ne sont pas liés à l'activité agricole.

Les secteurs Nr correspondent à l'ancien bourg de Lescouët-Jugon et aux hameaux ou lieux-dits (sites de Ranléon et du château de Lorgeril) présentant un intérêt patrimonial, architectural et/ou paysager particulièrement intéressant devant être préservé et pouvant être valorisé.

A l'exception du secteur Nhy pouvant recevoir des activités artisanales, commerciales, touristiques et culturelles compatibles avec l'habitat, ces secteurs d'habitat n'ont pas lieu d'admettre de nouvelles constructions de manière à préserver les espaces agricoles et naturels qui les environnent ou de manière à préserver la qualité patrimoniale, architecturale et paysagère des sites qu'ils représentent.

Le secteur Nh comprend des "sous-secteurs" ou secteurs spécifiques :

- un secteur Nhy, correspondant à un site recevant une activité artisanale, localisée en zone agricole (au Sud du Bas-Lescouët),
- les secteurs Nhz, correspondant aux parties de secteurs Nh concernées par les dispositions réglementaires de la ZPPAUP,
- les secteurs Nhp et Nhps, respectivement intégrés à la zone complémentaire et à la zone sensible des périmètres de protection rapprochée établis autour de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon et soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2008 les concernant.

Le secteur Nr comprend des "sous-secteurs" ou secteurs spécifiques :

- les secteurs Nrz, correspondant aux parties de secteurs Nr concernées par les dispositions réglementaires de la ZPPAUP (sur Lescouët-Jugon),
- les secteurs Nrp et Nrps, respectivement intégrés à la zone complémentaire et à la zone sensible des périmètres de protection rapprochée établis autour de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon et soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2008 les concernant

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Nh/Nr 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- **En secteur Nhz et Nrz**, s'imposent les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.
(cf. règlement de la ZPPAUP en annexe du P.L.U.).
- **Sauf dispositions contraires ou particulières de la Z.P.P.A.U.P. s'appliquant aux secteurs Nhz et Nrz, sont interdits sur l'ensemble des secteurs concernés par le présent chapitre :**
 - toute nouvelle construction à usage d'habitation,
 - l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions, de travaux ou d'équipements d'intérêt général, visés à l'article Nh / Nr 2,
 - l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées,
 - le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, sauf dans des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
 - 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,
 - la construction d'éoliennes.

En secteurs Nhps et Nrps, en application de l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2008 relatif aux périmètres de protection établis autour de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon, sont en outre interdites :

- toutes constructions légères, même celles sans fondations, sur des parcelles non urbanisables et dépourvues de bâtiments existants (ex : chalets de loisirs, cabanons...),

Article Nh/Nr 2 - Occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières

En secteurs Nhp, Nhps et Nrp et Nrps, les occupations et utilisations du sol suivantes ne peuvent être admises qu'à condition qu'elles ne soient pas source de pollution des eaux souterraines et superficielles, en application de l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2008 relatif aux périmètres de protection établis autour de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon.

Sauf dispositions contraires ou particulières de la Z.P.P.A.U.P. s'appliquant aux secteurs Nh_z et Nr_z, sont admises :

- 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.
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre (à condition que la construction originelle ait été édifiée régulièrement) sous réserve que :
 - la reconstruction soit réalisée à l'identique,
 - ces aménagements ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de l'environnement,
 - les terrains soient directement desservis en réseaux (voirie, réseaux divers).
- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes, sous réserve que :
 - cette extension ou le cumul d'extensions (en cas de réalisation par phase successive) n'ajoute pas plus de 50 m² d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existante à la date d'approbation du PLU (le 16 décembre 2010),
 - sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du bâtiment existant et sans création de logement nouveau,
 - sous réserve que l'extension respecte la règle de réciprocité en application de l'article L. 111-3 du Code Rural,
 - sous réserve que cette extension respecte le caractère originel du bâtiment existant, dans le cadre de bâtiment faisant l'objet d'un intérêt architectural et/ou patrimonial et identifié comme tel au document graphique spécifique du présent P.L.U. conformément à la légende,

et en secteurs Nr, Nrp, Nrps et Nr_z, sous réserve que l'extension admise respecte les dispositions précisées à l'article 11 du présent chapitre et celles développées à l'annexe n° 1 du présent règlement.
- l'édification ou l'extension limitée d'annexes séparées ou non de la construction principale sous réserve :
 - que le cumul de construction ou d'extension (s) réalisée(s) sur les annexes n'excède pas 60 m² d'emprise au sol, cette emprise maximale admise est considérée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. (le 16 décembre 2010),
 - que les annexes soient édifiées au sein du secteur Nh concerné,
 - d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant,

et en secteurs Nr, Nrp, Nrps et Nrz, sous réserve que l'édification ou l'extension d'annexés respectent les dispositions précisées à l'article 11 du présent chapitre et celles développées à l'annexe n° 2 du présent règlement.

- le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations directement liées à la destination des secteurs Nh et Nr, à condition que :
 - le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
 - le changement de destination ne soit pas de nature à compromettre le fonctionnement ou le développement d'exploitation agricole dans le respect d'un recul minimal des 100 m en application des principes de réciprocité,
- l'extension mesurée de constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination,
 - sous réserve que cette extension n'ajoute pas plus de 50 m² d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existante à la date d'approbation du PLU (le 16 décembre 2010),
 - sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du bâtiment existant et sans création de logement nouveau,
 - sous réserve que cette extension respecte le caractère originel du bâtiment existant,
 - sous réserve que l'extension respecte la règle de réciprocité en application de l'article L. 111-3 du Code Rural.

Cas particulier :

Sur les secteurs Nh et Nr intégrés dans les périmètres de 100 m définis à partir des bâtiments d'exploitation agricole est admise :

- l'extension mesurée (dans les conditions d'emprise au sol définies précédemment) d'une construction d'habitation située dans le périmètre d'une exploitation agricole au sens du principe de réciprocité, **sous réserve que cette extension soit réalisée dans la mesure du possible dans le sens opposé de l'exploitation agricole et ne s'accompagne pas de la création de logement nouveau.**

En secteur Nhy. sont admises :

- l'extension du bâtiment principal existant (ou la construction de bâtiments neufs en continuité de la construction existante), qu'ils soient à usage d'activités artisanale, commerciale, touristique ou culturelle, sous réserve :
 - qu'elle ne porte pas atteinte aux activités agricoles,
 - que ces activités soient compatibles avec l'habitat environnant,
 - que cette extension (ou le cumul d'extensions) soit réalisée en harmonie avec l'environnement bâti et végétal existant,
 - que l'emprise au sol de la construction n'excède pas l'emprise au sol maximale admise à l'article 9 du présent chapitre,
- la création d'un local de fonction destiné aux personnes dont la présence est directement liée et nécessaire aux installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'il soit positionné sur le terrain d'assiette de l'établissement concerné et intégré au bâtiment d'activité existant,

- qu'il n'existe déjà pas un local de fonction sur le terrain d'assiette du projet de construction,

Toutefois, l'ensemble de ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nh/Nr 3- Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article Nh 2 doivent avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article Nh/Nr 4 - Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle 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.

II. Assainissement

a) Eaux usées

En l'absence de desserte par un réseau public d'assainissement, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement communal. 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 rejets non domestiques en eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique.

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

b) Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs suivantes :

Secteurs	Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé à l'unité foncière
Nh	50%

Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces verts (ou d'espaces perméables) de 50 %.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

Si un réseau d'eaux usées existe, les eaux pluviales ne doivent pas y être déversées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Les constructions doivent être implantées de manière à permettre l'évacuation gravitaire des eaux pluviales.

III. Electricité, téléphone

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisées en souterrain.

Article Nh/Nr 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

Article Nh/Nr 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN 176 (route express),

Cette interdiction ne s'applique 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,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, à condition d'être réalisés dans le respect des dispositions prévues à l'article Nh 2 du présent règlement.

Sauf dispositions contraires ou particulières de la Z.P.P.A.U.P. s'appliquant aux secteurs Nhz et Nrz,

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, sauf dispositions figurant aux documents graphiques du présent P.L.U., les extensions de constructions ou les annexes ou installations admises à l'article Nh 2 doivent être implantées :

- à 35 m au moins de l'axe de la RD 776 et de la RD 792,
- à 15 m au moins de l'axe des autres voies départementales,
- à 5 m au moins de la limite d'emprise des autres voies publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions de constructions déjà implantées dans les marges de recul, à condition que ces extensions ne réduisent pas davantage la marge de recul que respecte la construction existante par rapport à la voie publique concernée.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie, en fonction de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions riveraines.

Toutefois, les possibilités d'extension ou de construction 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).

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs, etc..) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article Nh/Nr 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dispositions contraires ou particulières de la Z.P.P.A.U.P. s'appliquant aux secteurs Nh_z et Nr_z. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2 > 3\text{m}$). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et **ouvrages** techniques des services **d'intérêt collectif**.

Article Nh/Nr 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux constructions principales non contiguës.

Article Nh/Nr 9- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

L'emprise au sol des extensions des constructions principales admises à l'article Nh 2 à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. (le 16 décembre 2010) ne peut excéder 50 m².

Celle des annexes (séparées ou non de la construction) édifiées à compter de la date d'approbation du P.L.U. (le 16 décembre 2010), ne peut excéder 60 m².

En secteur Nhv, l'emprise au sol totale de la construction existante et de ses extensions telle qu'elles sont admises sur ce secteur à l'article Nh 2 ne peut pas excéder 40 % de l'emprise au sol du terrain d'assiette concerné.

Article Nh/Nr 10- Hauteur maximale des constructions

■ En secteur Nhz et Nrz, s'appliquent les dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P.

Pour repère,

En secteurs Nhz et Nrz, le règlement de la ZPPAUP précise :

- . en chapitre n° 2.2. du règlement de la Z.P.P.A.U.P., des dispositions réglementaires relatives à la hauteur maximale des constructions s'imposant pour les parties de secteurs Nhz et Nrz intégrées aux secteurs **constructibles à enjeu paysager**.
- . en chapitre n° 2.4. du règlement de la **ZPPAUP** : les règles relatives au **paysage urbain du bourg de Lescouët**, dont certaines concernent la hauteur maximale admise des constructions,

Dans les parties de secteurs Nhz et Nrz intégrées aux secteurs de projet de la Z.P.P.A.U.P., s'appliquent aussi les objectifs généraux définis pour chacun d'entre eux dans les fiches descriptives des secteurs de projet insérées dans le document de ZPPAUP (cf. chapitres n° 2.5. et n° 9 - fiches -du règlement de la ZPPAUP).

Il convient de se référer à ces fiches pour connaître les conditions dans lesquelles les constructions nouvelles sont autorisées (**cf. fiches des secteurs de projet de la ZPPAUP**).

■ Sur les autres secteurs localisés en dehors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P., (secteurs Nh, Nhp, Nhps, Nr, Nrp et Nrps), s'appliquent les dispositions suivantes :

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur des constructions avoisinantes.

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

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 3,5 m à la sablière.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF,
- aux installations techniques de grand élancement indispensables à la zone,
- aux constructions d'intérêt collectif, ni aux cheminées et autres éléments annexés à la construction et reconnus comme indispensables.

Article Nh/Nr 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

- **En secteur Nhz et Nrz, s'imposent les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.**
(cf. règlement de la ZPPAUP en annexe du P.L.U.).

Pour repère,

Le règlement de la ZPPAUP précise :

- en chapitre n° 2.1. du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives aux secteurs naturels, dont les secteurs non constructibles repérés au plan de zonage concernant des parties de secteurs Nhz et Nrz.
 - en chapitre n° 2.2. du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives aux secteurs constructibles à enjeu paysager, concernant les secteurs Nhz et Nrz.
 - en chapitre n° 2.4. du règlement de la ZPPAUP : les règles applicables au paysage urbain du bourg de Lescouët,
 - en chapitre n° 2.5. du règlement de la ZPPAUP: les règles relatives aux secteurs de projet, dont un concerne les secteurs Nhz et Nrz (sur Lescouët-Jugon).
 - en chapitre n° 3.1. du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives aux éléments végétaux,
 - en chapitre n° 3.2. du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives à la préservation des éléments bâtis,
 - en chapitre n° 4 du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives à l'entretien et à la restauration du bâti existant,
 - en chapitres n° 5 du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives aux constructions nouvelles et aux extensions des constructions existantes.
- et le cas échéant,
- en chapitres n° 6 du règlement de la ZPPAUP : les règles relatives à l'aspect des bâtiments à usage d'activités commerciales.

- **Sur les autres secteurs localisés en dehors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P., (secteurs Nh, Nhps, Nr, Nrps et Nrps), s'appliquent les dispositions suivantes**
:

Règles générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, notamment ceux inventoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme et identifiés au document graphique du P.L. U. conformément à la légende, ne doivent pas porter atteinte au caractère du bâtiment et doivent en priorité respecter les volumes, le rythme des percements et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

De manière générale, l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

En secteur Nr (secteurs Nrp et Nrps compris), tous travaux de restauration, de rénovation des anciens bâtiments de caractère devront faire l'objet d'une vigilance accrue, de telle sorte qu'ils veillent à :

- . maintenir ou mettre en valeur les matériaux originels de la construction,
- . respecter les volumes existants,
- . respecter les pentes de toitures existantes de la construction,
- . préserver les détails d'intérêt architectural ou patrimonial de la construction originelle (encadrements, corniches, souches de cheminée, etc.).

Les extensions des constructions existantes en secteur Nr (hors Z.P.P.A.U.P.) devront respecter les caractéristiques architecturales originelles de la construction en veillant à :

- . maintenir des principes de proportionnalité et d'harmonie des volumes de construction,
- . assurer un équilibre et une harmonie de l'ensemble de la construction dans le choix des percements,
- . recourir à des matériaux identiques à ceux de la construction existante ou à des matériaux traditionnels qui soient en harmonie avec ceux de la construction existante.

Règles spécifiques à l'ensemble des secteurs Nh et Nr (hors périmètre de la ZPPAUP)

■ Pente de toitures :

* Tout changement de destination d'anciens bâtiments doit respecter la pente de toiture originelle de la construction ou à défaut devra être comprise entre 40° et 50°.

Toutefois,

- . il pourra être dérogé à cette règle pour l'intégration de projet de construction de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes.
- . Les toitures-terrasses peuvent être admises seulement en secteur Nh, sous réserve qu'elles s'intègrent bien à la construction principale.

■ Pour les couvertures de toute construction à usage d'habitation, à l'exception toutefois des vérandas ou de toitures-terrasses admises ci-dessus, est seul autorisé l'emploi d'ardoises naturelles ou de zinc ou de matériaux de tenue et d'aspect identique à l'ardoise ou au zinc.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

* Traitement des façades :

L'emploi de couleurs vives en façade est interdit.

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages en tôle et brillants sont interdits.

L'annexe n° 2 du présent règlement complète et précise les présentes dispositions s'imposant aux secteurs et éléments bâtis d'intérêt patrimonial tels qu'ils sont inventoriés au titre du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme.

■ **Clôtures :**

Toute construction de clôture est subordonnée à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

- **En secteur Nhz et Nrz, s'imposent les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.**
(cf. règlement de la ZPPAUP en annexe du P.L.U.).

Les talus existants doivent être conservés. Les clôtures végétales d'essences locales ou celles non végétales pré-existantes de qualité telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues. De manière générale, des clôtures différentes à celles énoncées ci-après ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents, ou les panneaux en bois plein.

* Types de clôture admis :

Zone Nh/Nr	Type de clôture admis	Hauteur limite correspondante
Clôture sur rue	<u>Choix entre :</u> - en murs maçonnés en blocage de moellons ou de matériaux pouvant recevoir un enduit (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) et pouvant être surmontés de grilles, et/ou - haies végétales devant être composées d'essences locales*, pouvant être doublées d'un grillage	1,8 m
Clôture en limite séparative	<u>Choix entre :</u> - en murs maçonnés en blocage de moellons ou de matériaux pouvant recevoir un enduit (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) et pouvant être surmontés de grilles, - haies végétales devant être composées d'essences locales*, doublées ou non d'un grillage, - en planches de bois (en Nh seulement).	2 m pour tout type de clôture implanté en limite séparative, sauf en cas de complément ou de remplacement de clôture existante de hauteur supérieure

(La hauteur maximale de clôture est considérée par rapport au sol naturel au droit de l'emplacement de la clôture) résineux en clôtures sont interdites.

* **Types de clôture admis en secteur Nh de la Tourelle**, en cohérence avec le projet urbain défini sur ce secteur :

Secteur Nh La Tourelle	Type de clôture	Hauteur limite correspondante
Clôtures en façade	<u>Clôtures :</u> - haies végétales (sur talus ou non) devant être composées d'essences locales*, doublées ou non d'un grillage ; - en murs maçonnés en blocage de moellons ou en pierres de pays ; - ces clôtures pourront être surmontées de grilles, sans que leur hauteur totale ne puisse excéder 1,8 m	Pour tout type de clôture : 1,8 m (par rapport au sol naturel)
Clôtures en limite séparative	<u>Clôtures :</u> - haies végétales (sur talus ou non) devant être composées d'essences locales*, doublées ou non	1,8 m (par rapport au sol naturel)

	d'un grillage, - en murs maçonnés en blocage de moellons pouvant être surmontés de grilles	
--	--	--

* Essences locales arbustives : buis, prunelier, aubépine, aubépine, noisetier, cgarne, érable, comouiller, houx, fragon, troène, bourdaine, chèvrefeuille, lilas, fusain, ronce

■ **Éléments du paysage :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime de déclaration doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

Article Nh/Nr 12- réalisation d'aires de stationnement

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

Article Nh/Nr 13- Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- **En secteur Nhz et Nrz**, s'imposent les dispositions réglementaires de la ZPPAUP (cf. règlement de la ZPPAUP en annexe du P.L.U.), en particulier :
- . le chapitre n° 2.4. (relatif au paysage urbain du bourg de Lescouët),
 - . le chapitre n° 3.1. (relatif aux éléments végétaux),
 - . le chapitre n° 9 (concernant les secteurs de projet),
 - . le chapitre n° 12 (liste des essences végétales préconisées).

Les talus et éléments végétaux inventoriés au document graphique du P.L.U. en application de la ZPPAUP sont protégés et soumis aux dispositions de la ZPPAUP.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voies.

Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès ponctuels aux terrains.

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales (voir la liste des essences en annexe du règlement de la ZPPAUP).

■ **Sur l'ensemble des secteurs Nh et Nr :**

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits les défrichements et tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Rappel : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

Les boisements, les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme (cf. documents graphiques du P.L.U. : éléments d'intérêt paysager et patrimonial) doivent être conservées.

L'arasement de talus, l'abattage d'arbres ou de haies identifiées aux documents graphiques du P.L.U. sont soumis à déclaration auprès du Maire, qui pourra imposer en compensation la reconstitution de talus et la plantation d'un linéaire ou d'une surface équivalente d'essences identiques ou similaires sur le territoire communal.

Des plantations d'essences locales choisies en fonction de l'environnement végétal existant du site seront privilégiées dans la mise en place de haies, d'agréments paysagers visibles depuis le domaine public.

La plantation d'arbres de haute tige côté voie publique doit respecter un recul minimal de 3 m de la limite de l'emprise publique.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article Nh/Nr 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS NI ET Nizi

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

Le secteur NI peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air, des installations à caractère touristique et toutes les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

Le secteur NI comprend :

- le secteur NI de Boutard, correspondant à la "coulée verte" (vallon) devant être aménagée en secteur de loisirs localisé près de Boutard, sur les Roches Blanches,
- le secteur Nizi dit du "Petit Etang", soumis aux dispositions réglementaires de :
 - de la Z.P.P.A.U.P. (intégrée aux servitudes annexées au P.L.U.), ce secteur étant identifié comme secteur de projet par la ZPPAUP (cf. fiche du secteur de projet : "Le petit étang")
 - du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation de l'Arguenon (PPRi), pris par arrêté préfectoral du 30 novembre 2005 et qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique ».

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles sont situées :
 - dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé,
 - dans un secteur d'intérêt patrimonial ou paysager délimité en application du 7° de l'article L. 123 1 du Code de l'urbanisme,
 - dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m2 est soumis à déclaration préalable.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N/1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- **En secteur Nlzi**, s'imposent les dispositions réglementaires de la ZPPAUP et celles du PPRi de l'Arguenon (cf. *Règlements de la ZPPAUP et du PPRi en annexes "servitudes" du P.LU.*).
- **En secteur NI**, sont interdits :
 - Toute construction, à usage d'habitation ou non, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article NI 2,
 - l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
 - le stationnement isolé de caravanes,
 - l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
 - les aménagements et installations liées à l'exercice des sports mécaniques,
 - la construction d'éoliennes.

Article NI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières

Sous réserve de respecter les dispositions suivantes annexées au P.LU., à savoir,
 . les dispositions de la Z.P.P.A.U.P. et
 . les dispositions réglementaires du PPRi de l'Arguenon,
applicables au secteur NIZi :

et sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont admises :

- 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,
- l'édification de constructions et d'installations légères directement liées et nécessaires aux activités de loisirs de plein air, les aires de jeux et de sports et les installations techniques qui leur sont nécessaires,
- la réalisation de plans d'eau strictement liés et nécessaires à la vocation de la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages, de constructions et de travaux d'intérêt général, sous réserve qu'ils ne compromettent pas le maintien et l'équilibre écologique des zones humides.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NI 3 - Accès et voirie

Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article NI 4 - Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

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 ou installations autorisées dans la zone.

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, sont admises les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement communal. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les rejets non domestiques en eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique.

Eaux pluviales

Dans le cadre d'un aménagement impliquant une imperméabilisation même partielle du secteur, des dispositions pourront être imposées pour écrêter les rejets d'eau pluviale de manière à respecter les débits existants en l'état initial avant imperméabilisation.

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.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. Electricité – téléphone

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Article NI 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article NI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations admises en secteur NI doivent être implantées au minimum à 25 m des voies départementales et à 5 m des autres voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent par ailleurs être admises ou imposées, compte tenu de la nature ou du volume de la construction projetée, ou bien compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

Des dispositions différentes pourront également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs, etc..) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article NI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions et installations admises à l'article NI 2 doivent respecter au minimum un recul de 3 m des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Article N1 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article NI 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article NI 10- Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou pour des ouvrages techniques de grand élancement tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

- **En secteur N1zi**, s'imposent les dispositions réglementaires de la ZPPAUP (cf. règlement de la ZPPAUP en annexe du P.L.U.).

Pour repère,

Le règlement de la ZPPAUP précise :

- *en chapitre n° 2.2. du règlement de la ZPPAUP* : les règles relatives aux secteurs constructibles à enjeu paysager, concernant le secteur *Uuzi*.
- *en chapitre n° 2.5. du règlement de la ZPPAUP* : les règles relatives aux secteurs de projet, dont un concerne le secteur *N1zi*.
- *en chapitre n° 3.1. du règlement de la ZPPAUP* : les règles relatives aux éléments végétaux,

■ **Règles générales :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations admises à l'article N12 doivent s'intégrer à l'environnement végétal et bâti afin de respecter une harmonie architecturale et paysagère d'ensemble du secteur dans lequel elles s'insèrent.

■ **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de préférence de :

- haies végétales d'essences locales,
- murets de type traditionnel en pierres ou en moellons apparents,
- grillage doublé d'une haie végétale.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques.

■ **Éléments de paysage :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime de déclaration doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

Article NI 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe n° 1 du présent règlement précise les règles relatives aux places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Article NI 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- **En secteur Nlzi**, s'imposent les dispositions réglementaires de la ZPPAUP. (cf. *règlement de la ZPPAUP* en annexe du P.L.U.).
- **En secteur NI**, les haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article NI 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE N° 1 : REGLES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

ANNEXE N° 2 : ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

(complément à l'article 11 du règlement des zones concernées

par des secteurs ou des bâtiments d'intérêt patrimonial et/ou paysager identifiés sur le
*plan des "éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger et à mettre en
valeur au titre de l'article L. 123.1.7° du Code de l'urbanisme',*
situés en dehors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.)

ANNEXE n° 1

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES Réservées aux personnes à mobilité réduite

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

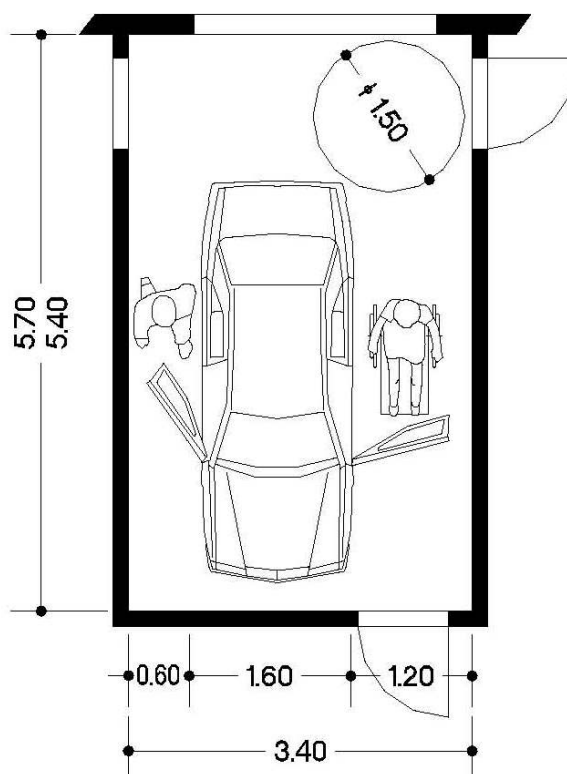
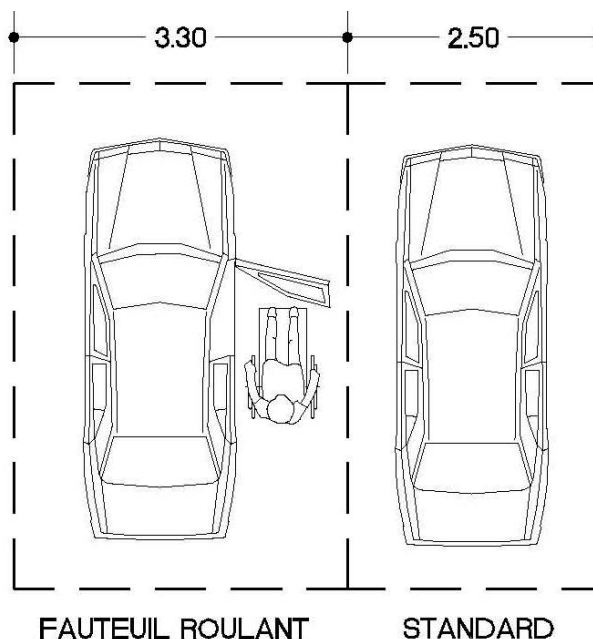
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



ANNEXE n° 2 - ASPECT ARCHITECTURAL (Art. 11) (complément à l'article 11 du règlement des zones concernées

par des secteurs ou des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7 ° du Code de l'urbanisme, en dehors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.)

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, sont institués sur le territoire de la commune des sites ou secteurs de protection d'architecture.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de **permis de démolir**. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera.

Les dispositions suivantes devront être respectées. Toutefois, elles ne s'appliquent pas dans le cas de projet d'aménagement ou de construction directement lié aux activités agricoles, sauf dans le cadre de changement de destination d'un bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial réalisé à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole.

a) Règles applicables aux constructions

Règles générales :

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site et son environnement, qu'il soit urbain ou naturel.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, moellons, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des principes urbanistiques prédominants à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions, mais ne seront en revanche pas tenues par les règles spécifiques suivantes.

Règles architecturales spécifiques :

Les couvertures :

Les toitures terrasses peuvent être autorisées si elles entrent dans le cadre d'un projet architectural d'une grande qualité et permettent une intégration remarquable dans l'environnement.

Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

D'une manière générale, ils pourront trouver une place au sol ou sur une toiture de préférence en ardoise. Leur intégration à la toiture devra être privilégiée de telle manière qu'ils ne dépassent pas le nu de la toiture, sauf impossibilité technique devant être justifiée.

b) Règles applicables aux rénovations

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, tout projet 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.).

Pour les réfections de couvertures et le traitement des parements du bâtiment, sera privilégié l'emploi du matériau utilisé à l'origine de la construction, mais des matériaux "contemporains" pourront être utilisés sous réserve qu'ils s'intègrent de manière harmonieuse à la construction.

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Les *règles architecturales spécifiques* précisées au paragraphe a) relatives aux constructions sont aussi applicables aux rénovations.